



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 368 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 377 842	3 227 597
Sum inntekter		4 377 842	3 227 597
Kostnader			
Lønnskostnad		313 671	222 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 469	37 497
Annen driftskostnad		14 263 346	21 717 711
Sum kostnader		14 621 486	21 977 963
Driftsresultat		-10 243 644	-18 750 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 170	6 237
Sum finansinntekter		7 170	6 237
Annen finanskostnad		1 553 347	137 575
Sum finanskostnader		1 553 347	137 575
Netto finans		-1 546 177	-131 338
Resultat før skattekostnad		-11 789 821	-18 881 704
Årsresultat		-11 789 821	-18 881 704
Totalresultat		-11 789 821	-18 881 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 789 821	-18 881 704
Sum overføringer og disponeringer		-11 789 821	-18 881 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 398	77 867
Sum varige driftsmidler		581 298	625 767
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		581 298	625 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 000	126 906
Sum fordringer		135 000	126 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 498	2 077 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 498	2 077 542
Sum omløpsmidler		2 230 498	2 204 448
SUM EIENDELER		2 811 796	2 830 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 165 801	15 375 980
Sum opptjent egenkapital		-27 165 801	-15 375 980
Sum egenkapital		-27 165 801	-15 375 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 585 489	12 791 162
Sum annen langsiktig gjeld		29 585 489	12 791 162
Sum langsiktig gjeld		29 585 489	12 791 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		207 132	3 540
Leverandørgjeld		127 923	5 387 207
Skyldige offentlige avgifter		7 098	2 896
Annen kortsiktig gjeld		49 955	21 391
Sum kortsiktig gjeld		392 108	5 415 033
Sum gjeld		29 977 597	18 206 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 811 796	2 830 216



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370727

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 368 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 377 842	3 227 597
Sum inntekter		4 377 842	3 227 597
Kostnader			
Lønnskostnad		313 671	222 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 469	37 497
Annen driftskostnad		14 263 346	21 717 711
Sum kostnader		14 621 486	21 977 963
Driftsresultat		-10 243 644	-18 750 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 170	6 237
Sum finansinntekter		7 170	6 237
Annen finanskostnad		1 553 347	137 575
Sum finanskostnader		1 553 347	137 575
Netto finans		-1 546 177	-131 338
Resultat før skattekostnad		-11 789 821	-18 881 704
Årsresultat		-11 789 821	-18 881 704
Totalresultat		-11 789 821	-18 881 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 789 821	-18 881 704
Sum overføringer og disponeringer		-11 789 821	-18 881 704



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 398	77 867
Sum varige driftsmidler		581 298	625 767
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		581 298	625 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 000	126 906
Sum fordringer		135 000	126 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 498	2 077 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 095 498	2 077 542
Sum omløpsmidler		2 230 498	2 204 448
SUM EIENDELER		2 811 796	2 830 216
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	27 165 801	15 375 980
Sum opptjent egenkapital	-27 165 801	-15 375 980
Sum egenkapital	-27 165 801	-15 375 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 585 489	12 791 162
Sum annen langsiktig gjeld	29 585 489	12 791 162
Sum langsiktig gjeld	29 585 489	12 791 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	207 132	3 540
Leverandørgjeld	127 923	5 387 207
Skyldige offentlige avgifter	7 098	2 896
Annen kortsiktig gjeld	49 955	21 391
Sum kortsiktig gjeld	392 108	5 415 033
Sum gjeld	29 977 597	18 206 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 811 796	2 830 216



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2100

Sameiet Vika Terrasse



Velkommen til årsmøte i Sameiet Vika Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Spjelkavik Panorama.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ha lukket balkong ved nedbør
8. Vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vika Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rikke Sofie Gjelsten er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rikke Sofie Gjelsten foreslått. Som protokollvitner ble Åshild Remseth Rosvoldaunet og Wenke Sødahl foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2100 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 7

Ha lukket balkong ved nedbør

Forslag fremmet av:

Merete Røren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi må få med i vedtekter hvilket ansvar sameier har for å holde balkongene tørre.

Vi har nå fått en barrikade mot vær og vind for å hindre ytterligere lekkasjer fra balkongen og inn til oss selv eller nedover til nabo. Det å hindre videre lekkasjer var også ene årsaken til at rehabiliteringen ble foreslått og vedtatt.

Styrets innstilling

Dette er ivare tatt av punkt 5.1 i sameiets vedtekter. Sak tas likevel med på årsmøtet til orientering.

Forslag til vedtak

Sak tas til orientering.

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret legger frem forslag til endring i vedtektene på grunn av fasaderehabilitering. Sameiet har innglasset balkongene og styret ønsker å synliggjøre at sameiet også har vedlikeholdsansvar for innglassingen, som nå betegnes som yttervegg.

Første avsnitt i punkt 5.2 i sameiets vedtekter foreslås endret fra:

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Ny tekst blir :

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, ytterveggen av innglassede balkonger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten



omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette er vår endelige fasade og fasadeendringer er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Punkt 5.2 i sameiets vedtekter endres som beskrevet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Sperre

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solveig Aamelfot Østraat

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inga Marie Nordang



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Tveter	Vika Terrasse 5
Styremedlem	Wenche Helland	Vika Terrasse 5
Styremedlem	Tore Sperre	Vika Terrasse 9
Varamedlem	Solveig Aamelfot Østraat	Vika Terrasse 3
Varamedlem	Per Arne Sandøy	Vika Terrasse 9

Valgkomiteen

Bjørn Reidar Darup	Vika Terrasse 11
Kjartan Helland	Vika Terrasse 5

Styret har bestått av tre menn og to kvinner.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vikaterrasse@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Vika Terrasse

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet Vika Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971368217, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 300 54

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vika Terrasse har hatt 3 personer ansatt i deltidsstillinger som vaktmestere i 2023. De har til sammen arbeidet 499,5 timer. Det har ikke vært sykefravær eller ulykker i tilknytning til sameiet. Styret har utarbeidet stillingsbeskrivelse, og inngått skriftlige kontrakter om fast ansettelse på timebasis for 2 av vaktmesterne, den tredje er vikar.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 14 styremøter – innholdet har vært økonomi, drift og byggesaker. Vi har avholdt årsmøte 04.05.23.

I tillegg har det vært møter med vaktmester, når det er naturlig, og oppfølgingsmøter med NorConsult, Balco, Christie Opsahl AS og Tinde advokater 40 til sammen.

Prosjekt rehabilitering av Vika Terrasse

Rehabiliteringen av østsiden var ferdig i desember 2022.

Da startet arbeidet på vestsiden. Her var Christie Opsahl AS (CO) tidlig ute med å ta av tekkingen på terrassene. Dette medførte lekkasjer i 19 leiligheter i februar 2023.

Etter mange møter og mye frem og tilbake påtok CO seg ansvaret, og startet reparasjoner av lekkasjene i januar 2024.

Vi overtok bygningen igjen 02.10.23. Etter dette har det vært et arbeid med få sluttoppgjøret i havn med CO. CO leverte sitt sluttoppgjør-regnskap 02.11.23.

Styret, med hjelp fra Tinde advokater, har arbeidet med tilbakemelding på dette og har frist til 02.02.24.

Ekstrakostnader:

Pga av grupperingen som har motarbeidet vedtaket på Årsmøte i Sameiet Vika terrasse om rehabilitering av bygningsmassen har vi fått direkte kostnader for sameiet. En ekstraregning fra Christie Opsahl på kr. 887.625,-, i tillegg ekstra bruk av Norconsult på kr 452.538,- og advokat til nå kr. 340.323,-. Dette blir samlet kr. 1.682.486,- (gjennomsnitt per sameier kr. 25.492,-) som vi har måtte betale ekstra for prosjektet til nå

Tiltaksplan for sameiet Vika Terrasse fra og med 2024. Upprioritert rekkefølge

1. Brannvarsling garasjeanlegg – Koble sammen garasje med brannvarsling oppganger.
2. Branntetning mellom leilighetene – se vedlegg fra Strømsnes
3. Måling av radon – pålagt – vil bli utført ila 2024 og skal skje i 1. og 2. etg.
4. Automatiske døråpnere alle innganger
5. Asfaltering av parkeringsplass med kantstein
6. Asfaltering av vei frem til garasje 7-9-11
7. Nye garasjeporter

Ålesund, 22. januar 2024.

Tore Sperre
Nestleder

Henrik Tveter
Styreleder

Wenche Helland
Sekretær

Per Arne Sandøy
Varamedlem

Solveig Østraat
Varamedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgjør fra rettshjelpsforsikring.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte personalkostnader, konsulenthonorar, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 838 390.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vika Terrasse.

Lån

Sameiet Vika Terrasse har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Vika Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vika Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: 0F02V-3ZW8C-U1K1H-81UBS-40P0VV-00TMM



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 29. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 0F02V-3ZWB0-U1K1H-81UBS-40P0V-00TMM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 19:34:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0F02V-3ZWS0-UTK1H-8TUBS-40PVV-00TMM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 24

2100 Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET VIKA TERRASSE ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 203 864	3 212 597	4 218 000	4 495 000
Andre inntekter	3	173 978	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 377 842	3 227 597	4 218 000	4 495 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 671	-128 865	-155 200	-245 500
Styrehonorar	5	-110 000	-93 890	-110 000	-120 000
Avskrivninger	13	-44 469	-37 497	-37 497	-44 469
Revisjonshonorar	6	-7 500	-17 500	-24 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-106 595	-137 125	-105 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-755 014	-929 989	-300 000	-60 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	-2 650	-2 990
Drift og vedlikehold	8	-11 974 208	-19 299 000	-11 350 000	-200 000
Forsikringer		-150 371	-137 272	-285 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-656 120	-635 888	-680 000	-720 000
Energi/fyring		-67 506	-74 418	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 353	-384 641	-420 000	-421 000
Andre driftskostnader	10	-121 780	-99 227	-70 400	-101 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 621 486	-21 977 963	-13 614 747	-2 267 959
DRIFTSRESULTAT		-10 243 644	-18 750 366	-9 396 747	2 227 041
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 170	6 237	0	0
Finanskostnader	12	-1 553 347	-137 575	-755 000	-1 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 546 177	-131 338	-755 000	-1 893 000
ÅRSRESULTAT		-11 789 821	-18 881 704	-10 151 747	334 041
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 505 724		
Udekket tap		-11 789 821	-15 375 980		



Sameiet Vika Terrasse

SAMEIET VIKA TERRASSE
ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		547 900	547 900
Andre varige driftsmidler	13	33 398	77 867
SUM ANLEGGSMIDLER		581 298	625 767
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 019	8 966
Forskuddsbetalte kostnader		122 981	117 940
Driftskonto OBOS-banken		2 093 309	2 073 782
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 188	3 760
SUM OMLØPSMIDLER		2 230 498	2 204 449
SUM EIENDELER		2 811 796	2 830 216



Sameiet Vika Terrasse

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	14	-27 165 801	-15 375 980
SUM EGENKAPITAL		-27 165 801	-15 375 980

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 585 489	12 791 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 585 489	12 791 162

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		34 860	12 159
Leverandørgjeld		127 923	5 387 207
Skyldige offentlige avgifter	16	7 098	2 896
Påløpte renter		167 444	3 540
Påløpte avdrag		39 688	0
Annen kortsiktig gjeld	17	15 095	9 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		392 108	5 415 033

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 811 796	2 830 216
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.02.2024
Styret i Sameiet Vika Terrasse

Henrik Tveter /s/

Tore Sperre /s/

Wenche Helland /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 218 372
Felleskostnader	-14 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 203 864

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Rettshjelp	173 978
SUM ANDRE INNETEKTER	173 978



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-147 993
Påløpte feriepenger	-15 095
Arbeidsgiveravgift	-38 506
Yrkesskadeforsikring	-2 077
SUM PERSONALKOSTNADER	-203 671

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-130 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 642
Norconsult, rehabilitering	-583 082
SUM KONSULENTHONORAR	-755 014

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør Christie & Opsahl AS	-11 784 196
Endringer	-21 779
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 805 975
Drift/vedlikehold bygninger	-149 421
Drift/vedlikehold VVS	-2 526
Drift/vedlikehold elektro	-9 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-400
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 974 208

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-395 994
Feieavgift	-4 112
Renovasjonsavgift	-256 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-656 120



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-6 883
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 221
Verktøy og redskaper	-13 502
Driftsmateriell	-20 438
Renhold ved firmaer	-39 587
Andre fremmede tjenester	-1 610
Trykksaker	-297
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kontorkostnader	-1 021
Porto	-1 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 656
Bank- og kortgebyr	-3 126
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 780

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	402
SUM FINANSINTEKTER	7 170

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 413 269
Renter på leverandørgjeld	-578
Garantiprovisjon	-139 500
SUM FINANSKOSTNADER	-1 553 347



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	44 038	
Avskrevet tidligere	-1 835	
Avskrevet i år	-8 808	
		33 395
Hjullaster nr. 2		
Kostpris	1	1
Plentraktor nr. 2		
Kostpris	1	1
Utstyr		
Kostpris	71 324	
Avskrevet tidligere	-35 662	
Avskrevet i år	-35 661	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		33 398
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-44 469

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-12 864 624	
Nedbetalt tidligere	73 462	
Økning i år	-17 135 376	
Nedbetalt i år	341 049	
		-29 585 489
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-29 585 489

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 188
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 910

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 098

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 095
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 095



Sameiet Vika Terrasse

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 6763067 gjennom Veno Forsikringsmegling AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Rehabilitering av fasade

Arbeidet er utført av Christie & Opsahl AS. Byggeleder er Norconsult.

Følgende arbeider er utført:

- Utskifting av vindu og kledning på østsiden
- Drenering av på vestsiden av begge byggene
- Innglassing av balkonger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 2100 Selskapsnavn: Sameiet Vika Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.