



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 784 038	2 701 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 784 038</b>	<b>2 701 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		105 920	150 287
Annen driftskostnad		1 610 037	2 678 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 715 957</b>	<b>2 828 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 068 081</b>	<b>-127 403</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 887	3 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 887</b>	<b>3 016</b>
Annen finanskostnad		265 907	269 302
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>265 907</b>	<b>269 302</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 020</b>	<b>-266 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		804 061	-393 689
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		86 731 000	86 731 000
Sum varige driftsmidler		86 731 000	86 731 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		127 078	207 874
Sum finansielle anleggsmidler		127 078	207 874
Sum anleggsmidler		86 858 078	86 938 874
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		673	2 560
Andre fordringer		99 544	73 094
Sum fordringer		100 217	75 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 438	1 463 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 438	1 463 277
Sum omløpsmidler		1 134 654	1 538 931
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 069 551	39 265 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 069 551</b>	<b>39 265 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 239 551</b>	<b>39 435 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 980 365	14 278 859
Øvrig langsiktig gjeld		34 331 000	34 331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 311 365</b>	<b>48 609 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 311 365</b>	<b>48 609 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357 591	357 863
Leverandørgjeld		75 115	54 498
Skyldige offentlige avgifter		3 647	13 726
Annen kortsiktig gjeld		5 462	6 369
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>441 816</b>	<b>432 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 753 181</b>	<b>49 042 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440828

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 988 672 823  
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 784 038	2 701 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 784 038</b>	<b>2 701 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		105 920	150 287
Annen driftskostnad		1 610 037	2 678 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 715 957</b>	<b>2 828 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 068 081</b>	<b>-127 403</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 887	3 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 887</b>	<b>3 016</b>
Annen finanskostnad		265 907	269 302
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>265 907</b>	<b>269 302</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 020</b>	<b>-266 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		804 061	-393 689
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>



Organisasjonsnr: 988 672 823  
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		86 731 000	86 731 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		127 078	207 874
Sum anleggsmidler		127 078	207 874
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		86 858 078	86 938 874
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		673	2 560
Andre fordringer			
		99 544	73 094
Sum fordringer		100 217	75 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 034 438	1 463 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 438	1 463 277
Sum omløpsmidler		1 134 654	1 538 931
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 069 551	39 265 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 069 551</b>	<b>39 265 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 239 551</b>	<b>39 435 490</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 980 365	14 278 859
Øvrig langsiktig gjeld	34 331 000	34 331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 311 365</b>	<b>48 609 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 311 365</b>	<b>48 609 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	357 591	357 863
Leverandørgjeld	75 115	54 498
Skyldige offentlige avgifter	3 647	13 726
Annen kortsiktig gjeld	5 462	6 369
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>441 816</b>	<b>432 456</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 753 181</b>	<b>49 042 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>



Organisasjonsnr: 988 672 823  
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Vika Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vika Panorama Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4823>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til disponering av garasjeplassene
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vika Panorama Borettslag**

Tom Røsberg

Ove Engen

Grete Dorthea Westgaard



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Gerd Dahl er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. årsrapport og regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Røsberg	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Ove Engen	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Grete Dorthea Westgaard	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Gerd Dahl	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Ivar Solberg	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Egon Stensby	Vikavegen 15 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Røsberg Vikavegen 15 A

Varadelegert

Ove Engen Vikavegen 15 A

### Valgkomiteen

Stein Anker Bratlie Vikavegen 15 A

Johnny Hagen Vikavegen 15 A

Wenche Hagen Vikavegen 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Vika Panorama Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Vika Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988672823, og ligger i Ottestad i STANGE kommune med følgende adresse:

Vikavegen 15 A

Gårds- og bruksnummer :

6 501

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vika Panorama Borettslag har ingen fast ansatte, men leier inn tjenester fra beboere ved behov.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

Det er avholdt 6 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt korte møter om temaer som har kommet opp fra beboere eller vaktmester.

## **Renovasjon**

Renovasjonsdunkene for glass/metall og papir ble flyttet til området ved molokkene. Grunnen rundt ble rensket for krypfuru og ugress, for deretter påfylling av jord og steinsatt slik at det ble et godt fundament for avfallsdunkene

## **Fellesutgifter**

Med bakgrunn i generell prisstigning og kostnadsutvikling økes fellesutgiftene i 2021 med 3%.

## **Heisen**

Heisalarmen er byttet av Orona grunnet tilkoblingen som var ble utdatert. Orona har i samarbeid med Nokas tilordnet mottak og overvåking av heisalarmer. Vi har inngått avtale med Orona om mottak av heisalarm, overvåking av heisalarm, og et GSM abonnement for heisalarm. Heisalarmen er tilknyttet Nokas sitt alarmsenter som er betjent 24 timer i døgnet med opplært personell.

## **Overvåking**

Med bakgrunn i tyveri fra vår parkeringskjeller vedtok styret at vi ettermonterte to kameraer inne i garasjen. I tillegg til de to vi har utenfor.

Dette for å bedre sikkerheten og muligheten til oppfølging av uønskede hendelser i garasjen. Alle beboere ble varslet og oppfordret til å sjekke at porten er lukket før en kjører videre på sin ferd.

## **Gassanlegg og peiser**

Gasspeisene ble sjekket av RSM Gass Services AS iht inngått avtale. Service -og tilstandsrapport ble mottatt i etterkant. Det forelå ingen vesentlige mangler eller avvik. Samme selskap har foretatt inspeksjon av hele gassanlegget m/gasstank i november 2020. Denne inspeksjonen avdekket 21 avvik, men ingen som krevde øyeblikkelige tiltak. Mange avvik gjaldt rutiner og lovpålagt dokumentasjon som ikke var på plass. RSM Gass Service AS oversendte rapporten til tilsynsmyndighet, som er Brannvesenet. Styret har hatt flere samtaler med brannvesenet om rapporten og bedt om bistand for videre oppfølging av dokumentasjon og pålegg. Dette arbeidet forsetter i 2021 med uthenting av tegninger og FDV dokumentasjon fra Stange kommune, samt sjekke godkjenningssavtalen på anlegget.

## **Ventilasjon**

Vaktmesterservice Innlandet utførte høsten 2020 utskifting av filter, defekte reimer og noen rotormotorer i ventilasjonsskap i leilighetene.

## **Tema Eiendom**

Styret har hatt møte med Tema Eiendom om saker som vedrører begge parter. Og vi skal avklare om vi kan få til sykkelparkering på området ved molokkene og utover mot Mjøsa.



Vi vil også få mulighet til å opparbeide skråning/kanter fra plenen og ned mot veien hvis ønskelig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 784 038,-.

Dette er kr 25 962,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av gass og innbetaling av dette ble lavere enn det budsjetterte å kontobeløpet.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av gass.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 715 957,-.

Dette er kr 203 343,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere personal-kostnader og eiendomsskatt enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 804 061,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke foretatt innbetalinger til ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 692 838,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære driftskostnader.



## Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vika Panorama Borettslag.

## Lån

Vika Panorama Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med fastrente frem til 1.1.23, og er beregnet innfridd 1.1.2039. Lånet er et IN-lån.

Borettslaget har også et annuitetslån i Obos banken. Lånet har flytende rente og er avdragsfritt frem til 30.9.21. Lånet er beregnet innfridd 30.8.33.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vika Panorama Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vika Panorama Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Vika Panorama Borettslag



---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *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 utilsiktede 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

---

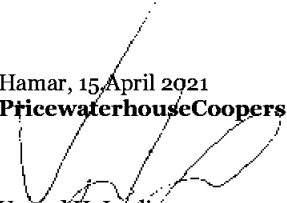
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 15. April 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## VIKA PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 106 475</b>	<b>366 056</b>	<b>1 106 475</b>	<b>692 838</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		804 061	-393 689	611 700	692 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	2 900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 298 494	-1 723 251	-584 000	-604 000
Innsk. øremerk. bankkto		-41 929	-42 641	0	0
Uttak øremerk. bankkto		122 725	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-413 637</b>	<b>740 419</b>	<b>27 700</b>	<b>88 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>692 838</b>	<b>1 106 475</b>	<b>1 134 175</b>	<b>781 338</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 134 654	1 538 931		
Kortsiktig gjeld		-441 816	-432 456		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>692 838</b>	<b>1 106 475</b>		



## VIKA PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		714 813	714 804	715 692	715 344
Innkrevde felleskostnader	2	1 932 228	1 867 188	1 932 308	1 988 656
Antenneanlegg		27 830	27 830	27 000	0
Andre inntekter	3	109 168	91 673	135 000	163 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 784 038</b>	<b>2 701 495</b>	<b>2 810 000</b>	<b>2 867 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 920	-75 287	-117 200	-87 700
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 200	-4 700	-5 000	-5 700
Forretningsførerhonorar		-99 900	-97 180	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-10 711	-39 343	-30 000	-30 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-318 517	-1 408 866	-320 800	-317 800
Forsikringer		-53 334	-55 862	-56 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-573 908	-576 220	-620 000	-602 000
Energi/fyring	10	-169 539	-169 871	-235 000	-235 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 941	-173 141	-182 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-192 187	-146 629	-169 500	-217 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 715 957</b>	<b>-2 828 898</b>	<b>-1 919 300</b>	<b>-1 929 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 068 081</b>	<b>-127 403</b>	<b>890 700</b>	<b>937 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 068 081</b>	<b>-127 403</b>	<b>890 700</b>	<b>937 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 887	3 016	0	0
Finanskostnader	13	-265 907	-269 302	-279 000	-245 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-264 020</b>	<b>-266 286</b>	<b>-279 000</b>	<b>-245 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>804 061</b>	<b>-393 689</b>	<b>611 700</b>	<b>692 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		804 061	-393 689		



**VIKA PANORAMA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	86 731 000	86 731 000
Øremerkede bankinnskudd	23	127 078	207 874
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 858 078</b>	<b>86 938 874</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		673	2 560
Forskuddsbetalte kostnader		55 266	53 453
Andre kortsiktige fordringer	15	16	0
Gassavregning	20	44 261	19 641
Driftskonto OBOS-banken		898 922	1 443 822
Driftskonto OBOS-banken II		10 025	10 020
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 568	9 432
Sparekonto OBOS-banken		122 923	3
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 134 654</b>	<b>1 538 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>



10

Vika Panorama Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	40 069 551	39 265 490
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 239 551</b>	<b>39 435 490</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 980 365	14 278 859
Borettsinnskudd	18	34 331 000	34 331 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 311 365</b>	<b>48 609 859</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		75 115	54 498
Skyldige offentlige avgifter	19	3 647	13 726
Påløpte renter		104 009	109 240
Påløpte avdrag		253 582	248 623
Annen kortsiktig gjeld	21	5 462	6 369
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>441 816</b>	<b>432 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 992 732</b>	<b>88 477 805</b>
Pantstillelse	22	75 681 000	75 681 000
Garantiansvar		0	0

Ottestad, 12.4.2021  
Styret i Vika Panorama Borettslag

Tom Røsberg/s/

Ove Engen/s/

Grete Dorthea Westgaard/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 891 428
Vedlikeholdsfond	40 800
Kapitalkostnader på IN-lån	714 684
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	129
Overført til kapitalkostnader	-714 813
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 932 228</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Systemnøkkel	410
Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	108 758
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109 168</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-18 000
Påløpte feriepengene	-2 250
Arbeidsgiveravgift	-13 430
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 346
Yrkesskadeforsikring	-585
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 711
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 711</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 280
Drift/vedlikehold elektro	-7 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 060
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 124
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 373
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 719
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 849
Kostnader dugnader	-272
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-318 517</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-249 588
Vann- og avløpsavgift	-186 043
Renovasjonsavgift	-138 278
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-573 908</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-60 781
Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	-108 758
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-169 539</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 605
Driftsmateriell	-1 099
Lyspærer og sikringer	-4 247
Vaktmestertjenester	-38 750
Renhold ved firmaer	-127 919
Trykksaker	-1 930
Andre kontorkostnader	-1 661
Porto	-592
Bank- og kortgebyr	-2 474
Velferdskostnader	-910
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 187</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 324
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 887</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-208 844
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 063
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-265 907</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	86 731 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>86 731 000</b>

Gnr.6/bnr.501, seksjon 3

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	16
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 412 357
Egenkapital fra IN tidligere	38 979 552
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-7 322 358
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>40 069 551</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	26 510	
Nedbetalt i år	792 525	
		-2 080 965

**Husbanken**

Renter 31.12: 1,891%, løpetid 31år

Opprinnelig 2008	-52 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 015 079	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	505 969	
Nedbetalt tidligere, IN	38 979 552	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 899 400

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 980 365</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 331 000
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 331 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 568
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 079

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 647</b>
---	---------------

**NOTE: 20****GASSAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-33 750
----------------------------------	---------

---

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-33 750</b>
----------------------	----------------

**KOSTNADER**

Innkjøpt gass	78 011
---------------	--------

---

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>78 011</b>
----------------------	---------------

---

<b>SUM GASSAVREGNING</b>	<b>44 261</b>
--------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 250
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-3 142
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 462</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 331 000
Pantelån	12 980 365
Påløpte avdrag	253 582
Beregnete IN-forpliktelseser	31 657 194
<b>TOTALT</b>	<b>79 222 141</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 731 000
	<b>86 731 000</b>

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. januar og 30. juli** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Utbedring av enkelte balkonger
2012	Beising av fasader



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-.



Sak 5

## **Forslag til disponering av garasje plassene**

**Forslag fremmet av:** Ivar Solberg

**Krav til flertall:** Tilslutning (100%)

1. Styret får råderett over alle parkeringsplassene.

2. Alle beboere beholder sin nåværende plass så lenge de har bil.

3. Når beboeren er uten bil og ikke trenger plassen, kan styret leie den ut til noen som trenger en ekstra plass. I en overgangsfase kan leieprisen f.eks. være kr. 500,- pr. mnd. «Eieren» av plassen får 400,- mens borettslaget beholder 100,-. Denne ordningen kan gjelde til en leilighet blir solgt.

4. Når en leilighet blir solgt, kan den selges med rett til å disponere en garasje plass, men uten en bestemt plass. Styret tildeler plass til den enkelte, og denne plassen beholder de så lenge de bor på stedet og disponerer bil.

5. Nyere beboere får disponere en parkeringsplass tildelt/lånt av styret så lenge de har bil selv. Deretter disponerer styret plassen og kan leie den ut og inntekten går til borettslaget. Den enkelte beboer kan derfor ikke leie ut plassen selv.

6. Derfor må nye leiligheter selges med forbehold om at alle parkeringsplassene tilhører borettslaget og tildeles/lånes ut til den enkelte så lenge de har bil selv.

7. Begrunnelse:

I utgangspunktet er det bare 33 «brukbare» parkeringsplasser (alle er for små)

Og det er bare 3 (4) plasser for funksjonshemmede. Derfor må styret få fullmakt til å disponere og fordele alle plassene etter behov.

Dessuten er det fler og fler el.biler og hybridbiler som trenger ladekontakter.

Derfor må de som har lagt inn kontakter, få beholde plassen så lenge de har bil.

8. Når en beboer som har bekostet ladekontakt, ikke lenger har bil og borettslaget overtar plassen, bør vedkommende få en viss godtgjøring for utlegget. Styret kan da kreve godtgjørelse fra den nye brukeren av plassen.

9. Konklusjon på dette blir at alle ladekontaktene må tilkoples fellesarealet og strømforbruket betales av borettslaget. Så må den enkelte som bruker strøm til el.bil eller hybridbil, betale et stipulert beløp til borettslaget. Dette kreves inn fra de aktuelle beboere gjennom fellesutgiftene.

På denne måten er det enklere for styret å disponere alle plassene.

10. Dersom det oppstår konflikter, bør styret ta det opp i generalforsamlingen.



Ottestad, 24.11.2020

Ivar Solberg

## Styrets innstilling

Parkeringsplasser i Vika Panorama Borettslag 25.03.21

Info fra styret

1. Ivar Solberg har fremmet forslag til generalforsamlingen om endret råderett over andelshavernes disponeringsrett over parkeringsplassene i borettslaget.
2. Alle andelshaverne har kjøpt leilighet med tilhørende parkeringsplass og bod. Dette følger leiligheten ved videresalg og utgjør en del av konseptet som legges ut for salg. Kjøpere vurderer parkeringsplass og bod som et produkt av helhetsvurderingen ved tanke på kjøp og senere mulig salg.
3. At noen vurderer størrelsen på parkeringsplassen som for liten til innkjøpt bil kan ikke belastes borettslaget eller andelseierne. Bilkjøp må tas med i betraktningen når en kjøper seg leilighet i Vika Panorama borettslag.
4. Bytte av parkeringsplass kan gjøres andelseiere imellom når enighet er oppnådd. Dette bør kontraktsfestes og følge salgsoppgaven ved videresalg av leilighet.
5. Endring av vedtekter vedrørende dette har vært prøvd flere ganger ved domstolene og med samme slutning: «Endring av vedtektene godkjennes ikke». Se feks. Kjennelse fra Oslo byfogdembete TOBYF-2018-32260.

Retten finner at det er i strid med vedtektene å gi styret rett til omfordeling av parkeringsplassene, selv om formålet ved vedtektsendringen er å imøtekomme et godt formål.

Vedtektsendringen er i strid med de grunnleggende rettigheter som andelseierne har til å disponere en utpek fast parkeringsplass som fulgte leiligheten ved kjøp.

I tillegg anser retten en slik omfordeling av parkeringsplassene som «urimelig og uheldig», jf uttalelsen i Ot.prp nr 13 (1964-1965) side 34 om at retten kan nekte å godkjenne vedtektsendringer både når vedtaket er ulovlig og når det er urimelig og uheldig. Konklusjonen er at retten ikke samtykker i endringen i vedtektene.

## Forslag til vedtak

Innsendt forslag fra Ivar Solberg godkjennes



Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år. Øvrige verv velges for 1 år.

#### Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tom Røsberg Vikavegen 15 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ove Engen Vikavegen 15 A

Grete Dorthea Westgaard Vikavegen 15 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gerd Dahl Vikavegen 15 A

2. Egon Stensby Vikavegen 15 A

3. Bente Elisabeth Bratlie Vikavegen 15 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Røsberg Vikavegen 15 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Engen Vikavegen 15 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Stein Anker Bratlie Vikavegen 15 A

Johnny Hagen Vikavegen 15 A

Wenche Hagen Vikavegen 15 A

I valgkomiteen for Vika Panorama Borettslag

Stein Anker Bratlie

Johnny Hagen

Wenche Hagen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

**Tom Røsberg**



**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år

**Bente Elisabeth Bratlie**

**Egon Stensby**

**Gerd Dahl**

**Valg av 1 delegert til Obos generalforsamling** Velges for 1 år

**Tom Røsberg**

**Valg av 1 varadelegert til Obos generalforsamling** Velges for 1 år

**Ove Engen**

**Valg av 3 personer til valgkomité** Velges for 1 år

**Johnny Hagen**

**Stein Anker Bratlie**

**Wenche Hagen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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