



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKBAKKEN 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 457 329 | 451 016 |
| Sum inntekter | | 457 329 | 451 016 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 8 258 | 8 558 |
| Annen driftskostnad | | 395 627 | 683 670 |
| Sum kostnader | | 403 885 | 692 227 |
| Driftsresultat | | 53 444 | -241 211 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 515 | 4 561 |
| Sum finansinntekter | | 1 515 | 4 561 |
| Annen finanskostnad | | 36 626 | 38 331 |
| Sum finanskostnader | | 36 626 | 38 331 |
| Netto finans | | -35 111 | -33 770 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 18 333 | -274 981 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 18 333 | -274 981 |
| Årsresultat | | 18 333 | -274 981 |
| Totalresultat | | 18 333 | -274 981 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 18 333 | -274 981 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 18 333 | -274 981 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 22 522 000 | 22 522 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 522 000 | 22 522 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 22 522 000 | 22 522 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 11 753 | 46 151 |
| Sum fordringer | | 11 753 | 46 151 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 460 737 | 446 665 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 460 737 | 446 665 |
| Sum omløpsmidler | | 472 490 | 492 816 |
| SUM EIENDELER | | 22 994 490 | 23 014 816 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 70 000 | 70 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 70 000 | 70 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 7 241 743 | 7 223 410 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 241 743 | 7 223 410 |
| Sum egenkapital | | 7 311 743 | 7 293 410 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 313 942 | 2 322 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 13 340 000 | 13 340 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 653 942 | 15 662 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 15 653 942 | 15 662 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 626 | 3 729 |
| Leverandørgjeld | | 11 630 | 55 677 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 549 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 805 | 59 406 |
| Sum gjeld | | 15 682 747 | 15 721 406 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 994 490 | 23 014 816 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440832

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKBAKKEN 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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: 993 558 354
VIKBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 457 329 | 451 016 |
| Sum inntekter | | 457 329 | 451 016 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 8 258 | 8 558 |
| Annen driftskostnad | | 395 627 | 683 670 |
| Sum kostnader | | 403 885 | 692 227 |
| Driftsresultat | | 53 444 | -241 211 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 515 | 4 561 |
| Sum finansinntekter | | 1 515 | 4 561 |
| Annen finanskostnad | | 36 626 | 38 331 |
| Sum finanskostnader | | 36 626 | 38 331 |
| Netto finans | | -35 111 | -33 770 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 18 333 | -274 981 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 18 333 | -274 981 |
| Årsresultat | | 18 333 | -274 981 |
| Totalresultat | | 18 333 | -274 981 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 18 333 | -274 981 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 18 333 | -274 981 |



Organisasjonsnr: 993 558 354
VIKBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 22 522 000 22 522 000
Sum varige driftsmidler 22 522 000 22 522 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 22 522 000 22 522 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 11 753 46 151
Sum fordringer 11 753 46 151

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 460 737 446 665
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 460 737 446 665

Sum omløpsmidler 472 490 492 816

SUM EIENDELER 22 994 490 23 014 816

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 70 000 70 000
Sum innskutt egenkapital 70 000 70 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 7 241 743 7 223 410



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 7 241 743 | 7 223 410 |
| Sum egenkapital | 7 311 743 | 7 293 410 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 313 942 | 2 322 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 340 000 | 13 340 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 15 653 942 | 15 662 000 |
| Sum langsiktig gjeld | 15 653 942 | 15 662 000 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 9 626 | 3 729 |
| Leverandørgjeld | 11 630 | 55 677 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 549 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 28 805 | 59 406 |
| Sum gjeld | 15 682 747 | 15 721 406 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 22 994 490 | 23 014 816 |



Organisasjonsnr: 993 558 354
VIKBAKKEN 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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning 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



Til andelseiere i Vikbakken borettslag

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, finner vi det ikke riktig å avholde generalforsamling på ordinær måte.

Vi har derfor valgt å gjennomføre generalforsamlingen slik vi gjorde i fjor.

- **Fyll ut vedlagte stemmeskjema, husk underskrift.**
- **Legg stemmeskjemaet i postkassen til Eva Øien i nr. 14 B innen mandag, 10. mai 2021**

Vi håper alle deltar på «møtet», og avgir sine stemmer.

Styret takker samtidig for forståelsen, for den alternative måten vi velger å gjennomføre generalforsamlingen på.

Styret i Vikbakken borettslag



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen.
- B) Valg av en til å føre protokoll. Kirsten Aune fra OBOS er foreslått
- C) Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen. Eva Øien er forslått.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 18.03.2021
Styret i Vikbakken Borettslag

Eva Øien /s/ Aage M. By /s/ Inger Rindal /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------|-----------------------|
| Leder | Eva Øien | Valgt i 2020 for 2 år |
| Styremedlem | Aage M. By | Valgt i 2019 for 2 år |
| Styremedlem | Inger Rindal | Valgt i 2020 for 2 år |
| Varamedlem | Eroll Schultz | Valgt i 2020 for 1 år |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Eva Øien

Varadelegert
Inger Rindal

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

Generelle opplysninger om Vikbakken Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Vikbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993558354, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer :
88 181

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.

Vikbakken Borettslag har ingen ansatte.

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 har vært et stille koronaår.
Styret har hatt 2 styremøter.

Alle sosiale sammenkomster er satt på vent. Håper vi kan få til noe i sommer.

Styret ønsker de to nye, Gerd Øien i 26 B og Dag A. Rønningen i 18 B, velkommen i Vikbakken borettslag.

Styret ønsker alle en riktig god sommer!

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 457.329,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 403.885,-.

Resultat

Årets resultat på kr 18.333,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 443.685,- 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.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.



Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca. 8 %.

Lån

Vikbakken Borettslag har lån i Husbanken.

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vikbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vikbakken 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 budsjettall 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.

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

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vikbakken Borettslag



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 avvirket.

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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 12 April 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



VIKBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 558 354, KUNDENR. 4831

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 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 433 410 | 708 392 | 433 410 | 443 685 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 18 333 | -274 981 | -22 160 | -33 893 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15 | -8 058 | 0 | 0 | -97 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 10 275 | -274 981 | -22 160 | -130 893 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 443 685 | 433 410 | 411 250 | 312 792 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 472 490 | 492 816 | | |
| Kortsiktig gjeld | -28 805 | -59 406 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 443 685 | 433 410 | | |



VIKBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 558 354, KUNDENR. 4831

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 44 409 | 38 096 | 37 920 | 30 708 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 412 920 | 412 920 | 413 080 | 413 292 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 457 329 | 451 016 | 451 000 | 444 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -758 | -1 058 | -1 100 | -1 100 |
| Styrehonorar | 4 | -7 500 | -7 500 | -7 500 | -7 500 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 600 | -4 100 | -4 200 | -4 900 |
| Forretningsførerhonorar | | -42 775 | -41 610 | -43 000 | -44 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -16 391 | -17 221 | -18 000 | -18 000 |
| Kontingenter | | -2 800 | -2 800 | -2 800 | -2 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -8 458 | -294 343 | -15 000 | -16 833 |
| Forsikringer | | -31 432 | -26 252 | -28 800 | -34 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -146 008 | -135 276 | -138 500 | -162 500 |
| Energi/fyring | | -6 121 | -5 356 | -6 000 | -6 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -58 632 | -58 632 | -60 000 | -60 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -78 411 | -98 081 | -109 100 | -102 100 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -403 885 | -692 227 | -434 000 | -459 733 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 53 444 | -241 211 | 17 000 | -15 733 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 53 444 | -241 211 | 17 000 | -15 733 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 515 | 4 561 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -36 626 | -38 331 | -39 160 | -18 160 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -35 111 | -33 770 | -39 160 | -18 160 |
| ÅRSRESULTAT | | 18 333 | -274 981 | -22 160 | -33 893 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 18 333 | -274 981 | | |



VIKBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 558 354, KUNDENR. 4831

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 19 819 600 | 19 819 600 |
| Tomt | | 2 702 400 | 2 702 400 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 522 000 | 22 522 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 886 | 46 090 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 6 867 | 61 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 143 718 | 145 756 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 317 019 | 300 910 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 472 490 | 492 816 |
| SUM EIENDELER | | 22 994 490 | 23 014 816 |



11

Vikbakken Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 14 * 5000 | | 70 000 | 70 000 |
| Annen egenkapital | 14 | 7 241 743 | 7 223 410 |
| SUM EGENKAPITAL | | 7 311 743 | 7 293 410 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 313 942 | 2 322 000 |
| Borettsinnskudd | 16 | 13 340 000 | 13 340 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 653 942 | 15 662 000 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|---------------|---------------|
| Leverandørgjeld | | 11 630 | 55 677 |
| Påløpte renter | | 1 568 | 3 729 |
| Påløpte avdrag | | 8 058 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 7 549 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 28 805 | 59 406 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **22 994 490** **23 014 816**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 45 032 000 | 45 032 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Hamar, 18.03.2021
Styret i Vikbakken Borettslag

Eva Øien /s/ Aage M. By /s/ Inger Rindal /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 KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 | 354 288 |
| Fiber | 58 632 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 1 | 24 743 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 20 963 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1 | 6 260 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -7 557 |
| Overført til kapitalkostnader | -44 409 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 412 920 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 058 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 300 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -758 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 7 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 391 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -16 391 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 458 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -8 458 |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -73 744 |
| Vann- og avløpsavgift | -40 581 |
| Feieavgift | -392 |
| Renovasjonsavgift | -31 291 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -146 008 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester | -4 725 |
| Snørydding | -26 000 |
| Gressklipping | -44 582 |
| Trykksaker | -704 |
| Andre kontorkostnader | -140 |
| Porto | -202 |
| Bankgebyr | -2 058 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -78 411 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 64 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 451 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 515 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken lån 1 | -9 710 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken lån 2 | -26 641 |
| Renter på leverandørgjeld | -275 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -36 626 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2010 | 19 819 600 |
| SUM BYGNINGER | 19 819 600 |

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.88/bnr.181

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN | 6 867 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 6 867 |

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | 405 549 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 6 860 000 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -23 806 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 7 241 743 |

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|--|------------|
| Husbanken lån 1 | |
| Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år. | |
| Opprinnelig 2012 | -5 060 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 3 696 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 3 995 000 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | -1 061 304 |

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.06.2021.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

| | |
|--|------------|
| Husbanken lån 2 | |
| Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år. | |
| Opprinnelig 2012 | -4 122 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 4 362 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 2 865 000 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | -1 252 638 |

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.06.2021.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-2 313 942**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2010 | -13 340 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -13 340 000 |

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Avregningskonto IN | -7 053 |
| Påløpte kostnader | -496 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -7 549 |

LANGSIKTIGE FORDRINGER**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 13 340 000 |
| Pantelån | 2 322 000 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 6 836 194 |
| TOTALT | 22 498 194 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 19 819 600 |
| Tomt | 2 702 400 |
| TOTALT | 22 522 000 |

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6678505. 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 **1. juni og 1. desember** 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Maling av fasader