



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 553 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 482 831	1 394 063
Sum inntekter		1 482 831	1 394 063
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 094 642	760 054
Sum kostnader		1 140 282	804 094
Driftsresultat		342 548	589 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61	766
Sum finansinntekter		61	766
Annen finanskostnad		93 150	116 916
Sum finanskostnader		93 150	116 916
Netto finans		-93 089	-116 150
Ordinært resultat før skattekostnad		249 459	473 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		249 459	473 819
Årsresultat		249 459	473 819
Totalresultat		249 459	473 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 459	473 819
Sum overføringer og disponeringer		249 459	473 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 736 011	3 736 011
Sum varige driftsmidler		3 736 011	3 736 011
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 736 011	3 736 011
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 112	67
Sum fordringer		4 112	67
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 570	1 027 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 570	1 027 452
Sum omløpsmidler		962 682	1 027 519
SUM EIENDELER		4 698 693	4 763 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 658	
Udekket tap			161 801
Sum opptjent egenkapital		87 658	-161 801
Sum egenkapital		90 258	-159 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 521 987	4 817 942
Øvrig langsiktig gjeld		42 500	42 500
Sum annen langsiktig gjeld		4 564 487	4 860 442
Sum langsiktig gjeld		4 564 487	4 860 442
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		533	522
Leverandørgjeld		20 935	23 560
Annen kortsiktig gjeld		22 480	38 207
Sum kortsiktig gjeld		43 948	62 289
Sum gjeld		4 608 435	4 922 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 698 693	4 763 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225659

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 553 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 957 553 893
VIKEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 482 831	1 394 063
Sum inntekter		1 482 831	1 394 063
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 094 642	760 054
Sum kostnader		1 140 282	804 094
Driftsresultat		342 548	589 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61	766
Sum finansinntekter		61	766
Annen finanskostnad		93 150	116 916
Sum finanskostnader		93 150	116 916
Netto finans		-93 089	-116 150
Ordinært resultat før skattekostnad			
		249 459	473 819
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		249 459	473 819
Årsresultat		249 459	473 819
Totalresultat		249 459	473 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 459	473 819
Sum overføringer og disponeringer		249 459	473 819



Organisasjonsnr: 957 553 893
VIKEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		3 736 011	3 736 011
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		3 736 011	3 736 011
--	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		4 112	67
----------------	--	-------	----

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		958 570	1 027 452
-------------------	--	---------	-----------

kontanter og lignende

		958 570	1 027 452
--	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler

		962 682	1 027 519
--	--	---------	-----------

SUM EIENDELER

		4 698 693	4 763 530
--	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		87 658	
--	--	--------	--



Udekket tap		161 801
Sum opptjent egenkapital	87 658	-161 801
Sum egenkapital	90 258	-159 201
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 521 987	4 817 942
Øvrig langsiktig gjeld	42 500	42 500
Sum annen langsiktig gjeld	4 564 487	4 860 442
Sum langsiktig gjeld	4 564 487	4 860 442
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	533	522
Leverandørgjeld	20 935	23 560
Annen kortsiktig gjeld	22 480	38 207
Sum kortsiktig gjeld	43 948	62 289
Sum gjeld	4 608 435	4 922 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 698 693	4 763 530



Organisasjonsnr: 957 553 893
VIKEN BORETTSLAG AL

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Viken Borettslag AL

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 6199





Velkommen til årsmøte i Viken Borettslag AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 12:00 og lukker 7. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6199>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du finner møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digital kommunikasjon

Det oppfordres til at alle eiere logger seg inn på vibbo.no/6199 og godkjenner digital kommunikasjon under fanen "Min profil".

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Viken Borettslag AL



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Glenn Macallister og Andreas Vidhammer Siem er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Vidhammer Siem
- Sebastian Lund



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gisle Sælensminde	Løbergsveien 4 A
Styremedlem	Øystein Berge	Løbergsveien 2
Styremedlem	Glenn Macalister	Løbergsveien 2 A
Varamedlem	Sebastian Lund	Løbergsveien 4 A
Varamedlem	Andreas Vidhammer Siem	Løbergsveien 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Viken Borettslag AL

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Viken Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957553893, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Løbergsveien 2, 2A
Løbergsveien 4, 4A

Gårds- og bruksnummer:
158 263

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.

Viken Borettslag AL 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret fikk satt i gang en god del i hagen mellom blokkene. Det gamle gjerdet mot øst var rustent og delvis ødelagt av et tre som vokste på kommunal grunn inntil muren. Styret fikk kommunen til å fjerne treet, og nytt gjerde ble satt opp. I samme omgang ble det gamle blomsterbedet på samme sted fjernet, og hullene i asfalten etter det tettet. Muren under gjerdet ble også malt. I tillegg ble den gamle flaggstangen fjernet, og trærne ned mot nummer 2 ble fjernet.

Fra 2021 ble det påbudt for borettslag og sameier å tilby lading for elbil dersom det ble tilbudt parkering. Dette krevde nytt elektrisk anlegg, siden de eksisterende ikke



kunne levere nok strøm. Styret valgte å investere i ladere selv heller enn å tilby bebore å installere. Grunnen er at det da er lettere å fortsette eksisterende praksis med at parkeringsplasser ikke følger med leiligheten ved salg.

Borettslaget fikk utarbeidet en rapport over rørene i borettslaget i 2020. Den sa at både inntaks og avløpsrørene er over forventet levealder, og bør vurderes byttes ut i løpet av de nærmeste årene, men at vi kunne vente 3-5 år og ta en ny vurdering da. Det har imidlertid vært flere forsikringssaker grunnet lekkasjer de siste årene, og forsikringsselskapet har satt opp forsikringspremien på grunn av det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 482 831.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 140 282.

Resultat

Årets resultat på kr 249 459 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 31.12.2021 kr 918 734 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 312 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 308 000

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 88 000.

Lån

Viken Borettslag AL har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,150 %.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettet til kr 64 000.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Viken Borettslag AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Viken Borettslag AL sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 249.459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Bergen, den 03.03.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VIKEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 957 553 893, KUNDENR. 6199

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		965 230	771 192	965 230	918 734
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		249 459	473 819	351 360	303 460
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-295 955	-279 782	-297 000	-299 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-46 496	194 037	54 360	4 460
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		918 734	965 230	1 019 590	923 194
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		962 682	1 027 519		
Kortsiktig gjeld		-43 948	-62 289		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		918 734	965 230		



VIKEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 957 553 893, KUNDENR. 6199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 831	1 394 063	1 473 000	1 529 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 482 831	1 394 063	1 473 000	1 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 934	-5 796	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-58 340	-57 030	-58 500	-64 000
Konsulenthonorar	6	-5 604	-17 934	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-412 630	-81 065	-253 000	-312 000
Forsikringer		-58 720	-54 929	-57 000	-88 000
Kommunale avgifter	8	-274 377	-271 695	-282 500	-308 000
Energi/fyring		-34 309	-27 556	-32 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 888	-172 901	-187 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-57 841	-71 146	-75 800	-74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 140 282	-804 094	-1 027 440	-1 130 340
DRIFTSRESULTAT		342 548	589 969	445 560	398 660
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61	766	0	0
Finanskostnader	11	-93 150	-116 916	-94 200	-95 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 089	-116 150	-94 200	-95 200
ÅRSRESULTAT		249 459	473 819	351 360	303 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 658	0		
Reduksjon udekket tap		161 801	473 819		

**VIKEN BORETTSLAG AL**
ORG.NR. 957 553 893, KUNDENR. 6199**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 736 011	3 736 011
SUM ANLEGGSMIDLER		3 736 011	3 736 011
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 112	67
Driftskonto OBOS-banken		958 570	1 027 452
SUM OMLØPSMIDLER		962 682	1 027 519
SUM EIENDELER		4 698 693	4 763 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		87 658	0
Udekket tap		0	-161 801
SUM EGENKAPITAL		90 258	-159 201
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 521 987	4 817 942
Borettsinnskudd	14	42 500	42 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 564 487	4 860 442
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 308	0
Leverandørgjeld		20 935	23 560
Påløpte renter		533	522
Annen kortsiktig gjeld	15	18 172	38 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 948	62 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 698 693	4 763 530
Pantstillelse	16	5 450 000	5 450 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 02.03.2022
Styret i Viken Borettslag AL

Gisle Sælensminde /S/

Øystein Berge /S/

Glenn Macalister /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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 083 216
Andel Finans	352 168
Parkering	37 800
Avregning finanslån	20 497
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 493 681

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 850
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 482 831

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 934.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 604
SUM KONSULENTHONORAR	-5 604

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 000
Drift/vedlikehold VVS	-4 000
Drift/vedlikehold elektro	-100 104
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 636
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-412 630

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 390
Vann- og avløpsavgift	-115 633
Feieavgift	-10 563
Renovasjonsavgift	-74 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-274 377

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 063
Renhold ved firmaer	-54 369
Trykksaker	-1 461
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 172
Bank- og kortgebyr	-2 813
Konstaterte tap	8 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 841

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
SUM FINANSINTEKTER	61

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 150
SUM FINANSKOSTNADER	-93 150

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygninger inkl. tomt 1958	1 246 011
Tilgang 2005 Altaner	2 490 000
SUM BYGNINGER	3 736 011

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.158/bnr.263

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,150 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-5 437 027
Nedbetalt tidligere	619 085
Nedbetalt i år	295 955
	-4 521 987
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 521 987

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-42 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-42 500

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavregning	-7 175
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-10 857
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 172

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 500
Pantelån	4 521 987
	4 564 487

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 736 011
TOTALT	3 736 011



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Viken borettslag er et lite borettslag, og har derfor ikke kontor eller egen vaktmester. Beboerne må derfor kontakte styret direkte for spørsmål om drift og vedlikehold eller andre forhold. Kontaktinformasjon for styret henger som oppslag i oppgangene.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styre.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon for nøkler kan bestilles hos styret. Beboerne må selv betale for nye nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601273. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 - 2020	Elektrisk anlegg	Byttet ut det elektriske anlegget i fellesarealene
2017 - 2017	Utskiftning tak på karnappene	Taket på karnappene til loftsleilighetene ble byttet ut. Disse var gamle og ble ikke byttet ut da resten av taket ble byttet i 2005. I tillegg ble pipehettene byttet.
2014 - 2014	Rørfornyning	Vedlikehold kloakkanlegg, alle avløpsrør ble rehabilitert. En del stoppekraner ble også skiftet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 6199 **Selskapsnavn:** Viken Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Glenn Macallister og Andreas Vidhammer Siem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Andreas Vidhammer Siem

Sebastian Lund

Registreringsblankett leveres styret innen 07.04.22 kl 12:00 for at din stemme skal bli registrert.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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