



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 394 063	1 382 988
Sum inntekter		1 394 063	1 382 988
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		760 054	810 722
Sum kostnader		804 094	856 362
Driftsresultat		589 969	526 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		766	1 482
Sum finansinntekter		766	1 482
Annen finanskostnad		116 916	138 530
Sum finanskostnader		116 916	138 530
Netto finans		-116 150	-137 048
Ordinært resultat før skattekostnad		473 819	389 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		473 819	389 578
Årsresultat		473 819	389 578
Totalresultat		473 819	389 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 819	389 578
Sum overføringer og disponeringer		473 819	389 578



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		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		67	79 422
Sum fordringer		67	79 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 452	820 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 452	820 014
Sum omløpsmidler		1 027 519	899 436
SUM EIENDELER		4 763 530	4 635 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		161 801	635 621
Sum opptjent egenkapital		-161 801	-635 621
Sum egenkapital		-159 201	-633 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 817 942	5 097 724
Øvrig langsiktig gjeld		42 500	42 500
Sum annen langsiktig gjeld		4 860 442	5 140 224
Sum langsiktig gjeld		4 860 442	5 140 224
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		522	866
Leverandørgjeld		23 560	119 378
Annen kortsiktig gjeld		38 207	8 000
Sum kortsiktig gjeld		62 289	128 244
Sum gjeld		4 922 731	5 268 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 763 530	4 635 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446892

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: 01.01.2020 - 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 957 553 893
VIKEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 394 063	1 382 988
Sum inntekter		1 394 063	1 382 988
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		760 054	810 722
Sum kostnader		804 094	856 362
Driftsresultat		589 969	526 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		766	1 482
Sum finansinntekter		766	1 482
Annen finanskostnad		116 916	138 530
Sum finanskostnader		116 916	138 530
Netto finans		-116 150	-137 048
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		473 819	389 578
Årsresultat		473 819	389 578
Totalresultat		473 819	389 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 819	389 578
Sum overføringer og disponeringer		473 819	389 578



Sum opptjent egenkapital	-161 801	-635 621
Sum egenkapital	-159 201	-633 021
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 817 942	5 097 724
Øvrig langsiktig gjeld	42 500	42 500
Sum annen langsiktig gjeld	4 860 442	5 140 224
Sum langsiktig gjeld	4 860 442	5 140 224
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	522	866
Leverandørgjeld	23 560	119 378
Annen kortsiktig gjeld	38 207	8 000
Sum kortsiktig gjeld	62 289	128 244
Sum gjeld	4 922 731	5 268 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 763 530	4 635 447



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

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



Årsmøte 2021

Viken Borettslag AL

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Viken Borettslag AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.05.21 kl 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl 12:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 03.05.21 kl 12:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl 12:00

Selskapsnummer: 6199 **Selskapsnavn** Viken Borettslag AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Glenn Macallister og Andreas Vidhammer Siem velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 40 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Vedtektsending - bruksoverlating

Se saksfremstilling i innkallingen

Forslag til vedtak: Godkjent, vedtekter oppdateres

For		Mot	
-----	--	-----	--



Vedtektsending – styret og dets vedtak

Se saksfremstilling i innkallingen

Forslag til vedtak: Godkjent, vedtekter oppdateres

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Gisle Sælensminde	
Styremedlem	Glenn Macallister	
Styremedlem	Øystein Berge	
Varamedlem	Andreas Vidhammer Siem	
Varamedlem	Sebastian Lund	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Viken Borettslag AL. Avstemningen åpner 3. mai kl. 12:00 og lukker 6. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6199>

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. Vedtektsendring - bruksoverlating
6. Vedtektsendring - styret og dets vedtak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Viken Borettslag AL

Gisle Sælensminde

Øystein Berge

Antonio Garcia



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 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

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

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.

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

Tidlig i 2020 ble oppgraderingen av det elektriske anlegget i fellesarealene fullført. Dette ble påbegynt i 2019. Anlegget var svært gammalt og det var nødvendig å skifte det ut.

Det ble inngått ny avtale om Kabel-TV og internett med Bergen Fiber. Det gamle kabel og internettanlegget ble byttet ut, og en ny løsning med betydelig høyere båndbredde ble installert.



Viken Borettslag AL

Styret fikk OBOS Prosjekt til å lage en rapport over tilstanden for rørene for vann og avløp. Konklusjonen i denne rapporten var at rørene er over forventet levealder, men at det ikke var påkrevd at disse ble byttet ut i løpet av de neste 3-5 årene, og at de burde inspiseres igjen da.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 394 063.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 804 094.

Resultat

Årets resultat på kr 473 819 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 965 230 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 beregnet kr 253 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter i Bergen kommune er budsjettert til kr 282 500.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 57 000. Forventet premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Viken Borettslag AL.

Lån

Viken Borettslag AL har lån i OBOS-banken.
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

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettert til kr 58 500.

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 10 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i
Viken Borettslag AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Viken Borettslag AL sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 473 819,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 (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 forpliktelser 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 består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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 avvirket.

Medlem av UHY Internasjonalt, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



9 av 27



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

Statsautoriserte
revisorer



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 øvrige 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.

Bergen, 23.04.2021

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		771 192	653 154	771 192	965 230
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		473 819	389 578	415 660	253 360
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-279 782	-271 539	-261 000	-297 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		194 037	118 039	154 660	-43 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		965 230	771 192	925 852	921 590
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 027 519	899 436		
Kortsiktig gjeld		-62 289	-128 244		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		965 230	771 192		



Viken Borettslag AL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 394 063	1 382 988	1 451 000	1 375 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 394 063	1 382 988	1 451 000	1 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 796	-5 624	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 030	-55 420	-57 100	-58 500
Konsulenthonorar	6	-17 934	-1 738	-1 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-81 065	-240 627	-245 000	-253 000
Forsikringer		-54 929	-50 449	-52 800	-57 000
Kommunale avgifter	8	-271 695	-262 618	-209 800	-282 500
Energi/fyring		-27 556	-30 771	-32 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 901	-102 648	-157 200	-187 000
Andre driftskostnader	9	-71 146	-60 828	-72 500	-75 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-804 094	-856 362	-879 040	-1 027 440
DRIFTSRESULTAT		589 969	526 626	571 960	347 560
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	766	1 482	0	0
Finanskostnader	11	-116 916	-138 530	-156 300	-94 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 150	-137 048	-156 300	-94 200
ÅRSRESULTAT		473 819	389 578	415 660	253 360
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		473 819	389 578		



Viken Borettslag AL

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 736 011	3 736 011
SUM ANLEGGSMIDLER		3 736 011	3 736 011
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		67	15 410
Forskuddsbetalte kostnader		0	50 576
Andre kortsiktige fordringer		0	13 436
Driftskonto OBOS-banken		1 027 452	820 014
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 519	899 436
SUM EIENDELER		4 763 530	4 635 447
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	13	-161 801	-635 621
SUM EGENKAPITAL		-159 201	-633 021
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 817 942	5 097 724
Borettsinnskudd	15	42 500	42 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 860 442	5 140 224
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 560	119 378
Påløpte renter		522	866
Annen kortsiktig gjeld	16	38 207	8 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 289	128 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 763 530	4 635 447
Pantstillelse	17	5 450 000	5 450 000
Garantiansvar		0	0



Viken Borettslag AL

Bergen, 22.04.2021
Styret i Viken Borettslag AL

Gisle Sælensminde /S/

Øystein Berge /S/

Antonio Garcia /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	984 720
Andel Finans	428 400
Parkering	37 800
Avregning finanslån	-41 107
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 409 813

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 394 063



Viken Borettslag AL

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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 40 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 796.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-17 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-774
SUM KONSULENTHONORAR	-17 934

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 598
Drift/vedlikehold elektro	-4 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 989
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-21 404
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-81 065

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-71 077
Vann- og avløpsavgift	-118 540
Feieavgift	-9 708
Renovasjonsavgift	-72 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 695



Viken Borettslag AL

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 587
Driftsmateriell	-4 138
Renhold ved firmaer	-46 185
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Andre kontorkostnader	-980
Porto	-516
Bank- og kortgebyr	-2 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 146

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
SUM FINANSINNTEKTER	766

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 913
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-116 916

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Viken Borettslag AL

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-5 437 027	
Nedbetalt tidligere	339 303	
Nedbetalt i år	279 782	
		-4 817 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 817 942

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958		-42 500
------------------	--	---------

SUM BORETTSINNSKUDD		-42 500
----------------------------	--	----------------

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita		-8 000
Finansavregning		-27 672
Gebyrer		-140
Påløpte kostnader		-2 396
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-38 207

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		42 500
Pantelån		4 817 942
TOTALT		4 860 442

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

Bygninger		3 736 011
TOTALT		3 736 011

AKSJEKAPITAL



Annen 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.

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 styret.

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 slokkeutstyr 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.



Viken Borettslag AL

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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

Vedtaksendring - bruksoverlating

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i

borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating

av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om bruksoverlating § 4-2 (3) som andre setning

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Godkjent, vedtekter oppdateres



Sak 6

Vedtaksendring - styret og dets vedtak

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I vedtektene står det i dag følgende under punkt 8-1 (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Styret foreslår at denne endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Godkjent, vedtekter oppdateres.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Gisle Sælensminde

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Glenn Macallister

Øystein Berge

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Andreas Vidhammer Siem

Sebastian Lund



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 innkreving 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
E-post: oef@obos.no

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