



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988672823

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 659 990 | 2 853 269 |
| Sum inntekter | | 2 659 990 | 2 853 269 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 125 681 | 98 354 |
| Annen driftskostnad | | 1 734 624 | 1 862 570 |
| Sum kostnader | | 1 860 305 | 1 960 923 |
| Driftsresultat | | 799 685 | 892 345 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 604 | 25 260 |
| Sum finansinntekter | | 22 604 | 25 260 |
| Annen finanskostnad | | 318 247 | 266 610 |
| Sum finanskostnader | | 318 247 | 266 610 |
| Netto finans | | -295 643 | -241 350 |
| Resultat før skattekostnad | | 504 042 | 650 995 |
| Årsresultat | | 504 042 | 650 995 |
| Totalresultat | | 504 042 | 650 995 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 504 042 | 650 995 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 504 042 | 650 995 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 86 731 000 | 86 731 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 86 731 000 | 86 731 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 248 105 | 195 295 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 248 105 | 195 295 |
| Sum anleggsmidler | | 86 979 105 | 86 926 295 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 197 | 197 |
| Andre fordringer | | 263 680 | 154 431 |
| Sum fordringer | | 263 877 | 154 628 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 075 874 | 1 768 560 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 075 874 | 1 768 560 |
| Sum omløpsmidler | | 1 339 751 | 1 923 188 |
| SUM EIENDELER | | 88 318 856 | 88 849 483 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 47 306 556 | 46 802 515 |
| Sum opptjent egenkapital | | 47 306 556 | 46 802 515 |
| Sum egenkapital | | 47 476 556 | 46 972 515 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 914 943 | 7 063 491 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 34 352 644 | 34 345 399 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 40 267 587 | 41 408 890 |
| Sum langsiktig gjeld | | 40 267 587 | 41 408 890 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 245 398 | 236 121 |
| Leverandørgjeld | | 293 400 | 228 584 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 9 767 | 1 961 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 148 | 1 412 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 574 713 | 468 079 |
| Sum gjeld | | 40 842 300 | 41 876 969 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 318 856 | 88 849 483 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 573182

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 659 990 | 2 853 269 |
| Sum inntekter | | 2 659 990 | 2 853 269 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 125 681 | 98 354 |
| Annen driftskostnad | | 1 734 624 | 1 862 570 |
| Sum kostnader | | 1 860 305 | 1 960 923 |
| Driftsresultat | | 799 685 | 892 345 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 604 | 25 260 |
| Sum finansinntekter | | 22 604 | 25 260 |
| Annen finanskostnad | | 318 247 | 266 610 |
| Sum finanskostnader | | 318 247 | 266 610 |
| Netto finans | | -295 643 | -241 350 |
| Resultat før skattekostnad | | 504 042 | 650 995 |
| Årsresultat | | 504 042 | 650 995 |
| Totalresultat | | 504 042 | 650 995 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 504 042 | 650 995 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 504 042 | 650 995 |



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 86 731 000 | 86 731 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 248 105 | 195 295 |
| Sum anleggsmidler | | 86 979 105 | 86 926 295 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Andre fordringer | | 197 | 197 |
| Sum fordringer | | 263 680 | 154 431 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 263 877 | 154 628 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 075 874 | 1 768 560 |
| Sum omløpsmidler | | 1 075 874 | 1 768 560 |
| SUM EIENDELER | | 88 318 856 | 88 849 483 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 47 306 556 | 46 802 515 |
| Sum opptjent egenkapital | 47 306 556 | 46 802 515 |
| Sum egenkapital | 47 476 556 | 46 972 515 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 914 943 | 7 063 491 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 34 352 644 | 34 345 399 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 40 267 587 | 41 408 890 |
| Sum langsiktig gjeld | 40 267 587 | 41 408 890 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 245 398 | 236 121 |
| Leverandørgjeld | 293 400 | 228 584 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 767 | 1 961 |
| Annen kortsiktig gjeld | 26 148 | 1 412 |
| Sum kortsiktig gjeld | 574 713 | 468 079 |
| Sum gjeld | 40 842 300 | 41 876 969 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 88 318 856 | 88 849 483 |



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4823

VIKA PANORAMA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VIKA PANORAMA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 17:00, Bryggerhuset, Ottestad Frivilligsentral.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VIKA PANORAMA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ove Einar Engen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ove Einar Engen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4823 Styrets arbeid 2024.pdf
- 2. 4823 Vika Panorama Brl Revisjonsberetning.pdf
- 3. 4823 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kroner.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove Einar Engen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Dotterud

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ove Einar Engen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Harald Dahl



Styrets arbeid 2024

Det er avholdt 7 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Styret har fulgt opp utarbeidet vedlikeholdsplan for Vika Panorama borettslag. Vernerunde i borettslaget er gjennomført.

Vi hadde vanninntregning i tre leiligheter vinteren 2024. To ble ordnet internt og en ble forsikringssak som ble dekket derigjennom. Yttertak er sjekket og det ble funnet fuktighet/råte i svill over kuldebro. Nytt treverk er lagt inn og taket er dekket med gammel og ny takpapp. Etter dette har det ikke blitt rapportert vannlekkasje fra tak.

Kontroll av sprinkleranlegg og sprinklersentral ble gjennomført i feb. 2024 av Kontroll & Rådgivning AS v/Tom Nygren. Sentralen er felles med forretningsdelen. Noen avvik er registrert, men ingen med høy alvorlighetsgrad.

Vi sliter fortsatt med småskader etter at nytt belegg på balkongene ble lagt. Firmaet Mjøsprодукeter v/Svein Slåen er kontaktet og lover å følge opp dette.

Vi har i høst hatt inspeksjon og kontroll av vårt gassanlegg. Noen få avvik er registrert, men ikke av alvorlig grad. Avvikene blir fulgt opp og sjekket ut via samarbeid med Hedmarken brannvesen.

Gasstank er revidert i 2024 (Tømt for gass/skiftet påfyllingsventil/skiftet sikkerhetsventil/fylt med gass). Godkjent for nye 13 år.

Norsk heiskontroll har gjennomført årlig kontroll av vår heis. Ingen avvik registrert.

Det er også i år utført enkel service og kontroll av ventilasjonsanlegget samtidig med filterskifte. Noen motorer er skiftet og noen gjenvinnere er skiftet.

Styret har jobbet med muligheten for vederlagsfri gjesteparkering på forretningsdelens parkeringsplass uten å lykkes. Det planlegges med betalt parkering der, etter en betalingsfri periode på 3 timer. Dette vil også gjelde for borettslagets behov for parkering. Eventuelle rettigheter i så måte, forutsatt i reguleringsplanen for området har ikke ført fram. En OBOS-advokat har vurdert problemstillingen etter kontakt med Skaun Eiendom, og konkluderer med at det er liten sannsynlighet for å vinne fram i en eventuell domstolsbehandling.

Vellykket juletreff ble gjennomført 6. des i Cafe Idyll sine lokaler med 42 deltakere.



Til generalforsamlingen i Vika Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vika Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2

7 av 22

4823 Vika Panorama Brl Revisjonsberetning.pdf



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 455 110 | 1 185 722 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 504 042 | 650 995 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 148 548 | -336 466 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -45 565 | -45 141 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -690 071 | 269 388 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 765 038 | 1 455 110 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 1 339 751 | 1 923 188 |
| Kortsiktig gjeld | | -574 713 | -468 079 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 765 038 | 1 455 109 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 484 568 | 430 776 | 445 512 | 445 512 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 147 592 | 2 147 592 | 2 241 488 | 2 241 488 |
| Antenneanlegg | | 27 830 | 27 830 | 27 830 | 28 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 247 071 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 659 990 | 2 853 269 | 2 714 830 | 2 715 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -45 681 | -17 554 | -11 500 | -12 000 |
| Styrehonorar | 4 | -80 000 | -70 000 | -80 000 | -80 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 446 | -8 053 | -8 500 | -9 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -10 800 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -115 725 | -109 900 | -117 000 | -123 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -52 575 | -22 688 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -6 800 | -6 800 | -6 800 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -263 017 | -303 270 | -357 000 | -360 000 |
| Forsikringer | | -80 400 | -69 353 | -75 000 | -90 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -707 814 | -666 121 | -742 000 | -821 000 |
| Energi/fyring | | -63 610 | -256 173 | -172 000 | -172 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -236 294 | -222 838 | -235 000 | -244 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -199 943 | -197 374 | -208 200 | -215 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 860 305 | -1 960 923 | -2 028 000 | -2 148 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 799 685 | 892 345 | 686 830 | 567 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 799 685 | 892 345 | 686 830 | 567 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 22 604 | 25 260 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -318 247 | -266 610 | -303 000 | -292 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -295 643 | -241 351 | -303 000 | -292 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 504 042 | 650 995 | 383 830 | 275 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 504 042 | 650 995 | | |



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

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 86 731 000 | 86 731 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | 13 | 225 579 | 180 574 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 22 526 | 14 721 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 86 979 105 | 86 926 295 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 197 | 197 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 78 159 | 71 031 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 111 087 | 0 |
| Energiavregning | 15 | 74 434 | 83 400 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 015 484 | 1 124 404 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 1 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 7 250 | 1 200 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 53 141 | 642 956 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 339 751 | 1 923 188 |
| SUM EIENDELER | | 88 318 856 | 88 849 483 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 34 * 5 000 | | 170 000 | 170 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 47 306 556 | 46 802 515 |
| SUM EGENKAPITAL | | 47 476 556 | 46 972 515 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 5 914 943 | 7 063 491 |
| Borettsinnskudd | 18 | 34 331 000 | 34 331 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 21 644 | 14 399 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 40 267 587 | 41 408 890 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 293 400 | 228 584 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 9 767 | 1 961 |
| Påløpte renter | | 121 131 | 103 120 |
| Påløpte avdrag | | 124 267 | 133 001 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 26 148 | 1 412 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 574 713 | 468 079 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 318 856 | 88 849 483 |
| Pantstillelse | 22 | 75 681 000 | 75 681 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stange, 17.05.2025



Styret i Vika Panorama Borettslag
Ove Engen

Trond Harald Dahl

Tove Stensby



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av gass som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostander på energi/fyring lavere.

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 106 792 |
| Vedlikeholdsfond | 40 800 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 483 963 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 605 |
| Overført til kapitalkostnader | -484 568 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 147 592 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -26 800 |
| Påløpte feriepenger | -3 350 |
| Arbeidsgiveravgift | -15 531 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -45 681 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 446.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -17 063 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 009 |
| OBOS Prosjekt AS | -7 504 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -52 575 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -26 399 |
| Drift/vedlikehold VVS | -27 549 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 720 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -28 238 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -64 116 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -7 185 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -43 454 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -45 613 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -743 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -263 017 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -222 701 |
| Vann- og avløpsavgift | -330 776 |
| Renovasjonsavgift | -154 337 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -707 814 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 457 |
| Verktøy og redskaper | -4 687 |
| Driftsmateriell | -5 526 |
| Lyspærer og sikringer | -5 391 |
| Vaktmestertjenester | -45 913 |
| Renhold ved firmaer | -95 540 |
| Snørydding | -2 013 |
| Andre fremmede tjenester | -14 739 |
| Kontor- og datarekvisita | -495 |
| Trykksaker | -1 414 |
| Andre kontorkostnader | -1 248 |
| Porto | -75 |
| Bank- og kortgebyr | -2 469 |
| Velferdskostnader | -11 978 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -199 943 |

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 254 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 18 350 |
| SUM FINANSINNEKTER | 22 604 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån Husbanken | -236 531 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -81 716 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -318 247 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2006 | 86 731 000 |
| SUM BYGNINGER | 86 731 000 |

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.6/bnr.501

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

**NOTE: 13****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Fakturert antenneanlegg 2024 | 27 830 |
| Beboerne skyldig etter avregning 2024 | 83 257 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 111 087 |

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -33 750 |
| SUM INNTEKTER | -33 750 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Gass | 108 184 |
| SUM KOSTNADER | 108 184 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 74 434 |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 23 448 296 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 43 339 808 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -19 481 548 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 47 306 556 |

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, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2019 | -2 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 072 118 | |
| Nedbetalt i år | 900 511 | |
| | | -927 371 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 31 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Opprinnelig 2008 | -52 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 824 583 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 248 037 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 43 339 808 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -4 987 572 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | | -5 914 943 |

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

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

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2006 | -34 331 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -34 331 000 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -21 644 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -21 644 |

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -7 250 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 517 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -9 767 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|----------------|
| Feriepenger | -3 350 |
| Avregningskonto IN | -254 |
| Beboerne til gode etter avregning 2024 | -22 544 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -26 148 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 34 331 000 |
| Pantelån | 5 914 943 |
| Påløpte avdrag | 124 267 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 23 858 260 |
| TOTALT | 64 228 470 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 86 731 000 |
| TOTALT | 86 731 000 |



Resultatanalyse 2024 Vika Panorama Borettslag

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Kapitalkostnader | 484 568 | 445 512 | -39 056 | -9 % |
| Innkrevde felleskostnader | 2 147 592 | 2 241 488 | 93 896 | 4 % |
| Antenneanlegg | 27 830 | 27 830 | 0 | 0 % |
| Sum driftsinntekter | 2 659 990 | 2 714 830 | 54 840 | 2 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -45 681 | -11 500 | 34 181 | -297 % |
| Styrehonorar | -80 000 | -80 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -8 446 | -8 500 | -54 | 1 % |
| Forretningsførerhonorar | -115 725 | -117 000 | -1 275 | 1 % |
| Konsulenthonorar | -52 575 | -15 000 | 37 575 | -251 % |
| Kontingenter | -6 800 | -6 800 | 0 | 0 % |
| Drift og vedlikehold | -263 017 | -357 000 | -93 983 | 26 % |
| Forsikringer | -80 400 | -75 000 | 5 400 | -7 % |
| Kommunale avgifter | -707 814 | -742 000 | -34 186 | 5 % |
| Energi/fyring | -63 610 | -172 000 | -108 390 | 63 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -236 294 | -235 000 | 1 294 | -1 % |
| Andre driftskostnader | -199 943 | -208 200 | -8 257 | 4 % |
| Sum driftskostnader | -1 860 305 | -2 028 000 | -167 695 | 8 % |
| Driftsresultat før IN | 799 685 | 686 830 | -112 855 | -16 % |
| Driftsresultat | 799 685 | 686 830 | -112 855 | -16 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 22 604 | 0 | -22 604 | 100 % |
| Finanskostnader | -318 247 | -303 000 | 15 247 | -5 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | -295 643 | -303 000 | -7 357 | 2 % |
| Årsresultat | 504 042 | 383 830 | -120 212 | -31 % |



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 4823 Selskapsnavn: VIKA PANORAMA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.