



Viking Borettslag
Lavollgata 34B
8800 SANDNESSJØEN

Sandnessjøen 07.03.2014

Til alle andelseierne i Viking Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret kaller med dette inn til ordinær generalforsamling 2014 i Viking borettslag.

Mandag 17. mars 2014 kl. 20.00 på SION i Nessgata

Saksliste:

1. Konstituering
2. Styrets beretning/Årsrapport Vedlegg side 2 - 4
3. Regnskap Vedlegg side 5 - 18
4. Glassvegger i trappeoppganger Vedlegg side 19 - 20
5. Godkjenning av låneopptak Vedlegg side 21
6. Godtgjøring for kontorhold Vedlegg side 22
7. Fastsettelse av styrehonorar Vedlegg side 23
8. Valg Vedlegg side 24

Vedlagt følger sakspapirer samt fullmaktsskjema (siste side).

NB! Husk beboermøte kl. 18:30 hvor det vil bli informert om blant annet vedlikeholdet (se egen saksliste).

I forbindelse med beboermøte / generalforsamling vil det også blir servert kaffe, te og noe godt attåt.

VELKOMMEN!

For styret i Viking borettslag

Thomas Andersen

Thomas Andersen
Leder

STYRETS BERETNING FOR 2013.

Viking Borettslag
Org. nr. 980161455

Viking Borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Virksomheten drives i Alstadhaug kommune.

Styret har i perioden bestått av:

Thomas Myhre Andersen, Styreleder
Anne Storruste, Styremedlem
Anna Ramskov Laursen, Styremedlem
Sture Walther, Varamedlem
Jostein Wilmann, Varamedlem
Åsmund Myrvang, Varamedlem

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret mener at det avlagte regnskap gir en rettvise oversikt over borettslagets aktivitet i 2013. Borettslaget driver ikke med forskning og utvikling.

Regnskapet for 2013 viser et årsresultat på kr. 1 525 156.
Disponible midler pr. 31.12. 2012 er kr. 524 489.

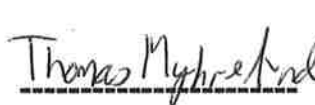
Årsresultatet foreslås overført til annen egenkapital.

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø.
Arbeidsmiljø: Borettslaget har 1 ansatt. Det er registrert sykefravær.

Borettslaget tilstreber at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn ved valg av styremedlemmer. Av borettslagets 3 styremedlemmer er 2 kvinner og 1 mann.

Styret arbeider med ett større vedlikeholdsprosjekt for 2014 for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Sandnessjøen, 23/2 - 2014



Thomas Myhre Andersen



Anna Ramskov Laursen



Anne Storruste



ÅRSRAPPORT 2013 FRA STYRET I VIKING BORETTSLAG

Styrets årsrapport er et tillegg til styrets årsberetning for 2013 som følger årsregnskapet. Årsrapporten gjelder kalenderåret 2013. 2012-tall står i parentes.

Møter

Styret har i 2013 hatt 14 (12) møter. Det er behandlet 55 (68) saker. Referat fra styremøtene er lagt ut på hjemmesiden til borettslaget og er sendt andelseiere på epost. De som ikke har epost har fått referatet i postkassen. Det er avholdt generalforsamling med etterfølgende beboermøte 30. mai.

Styremedlemmer fra generalforsamling 30. mai 2013

Leder Thomas Myhre Andersen

Nestleder og sekretær Anna Ramskov Laursen

Styremedlem Anne Storruste

Varamedlemmer:

Sture Walther

Jostein Wilmann

Åsmund Myrvang

Nye andelseiere

Styret har godkjent fem (elleve) nye andelseiere knyttet til tre (sju) andeler.

Dugnader

Det ble gjennomført en større fellesdugnad på uteområdene på våren. Etter spørreundersøkelse i borettslaget sommeren 2013 ble det klart at det likevel ikke var ønske om lekeapparat ved uteterrassen. På høsten ble derfor uteplassen opparbeidet med nytt terrassedekke gjennom flere mindre dugnader.

Vaktmester

Paul Hansen er ansatt i fast 25 % stilling som vaktmester i Viking Borettslag, men hadde 50 % stilling i ca tre måneder på våren/sommeren knyttet opp til gjennomgang av vedlikeholdsbehov og mindre reparasjoner.

Brannsikringstiltak

Brannsjekken i 2013 var en egensjekk av røykvarslere og brannslukkere med tilbakemelding til styret om at kontrollen var utført. Styret kjøpte inn og delte ut kontrollkort samt batterier til røykvarslere. Vaktmester utførte kontroll på alle brannstiger.

Forsikring

Eiendommene tilhørende Viking Borettslag er forsikret i If. Det har vært én godkjent forsikringssskade i 2013: Vannskade som førte til legging av nytt gulv med mer i en av leilighetene.



Skifting av punkterte ruter

Alle punkterte ruter som har blitt meldt inn til styret, ble skiftet høsten 2013.

Annen utbedring

Det har blitt satt opp lys ved søppelskur i Nessgata. Det har også vært en påkjørsel av gatebelysning i Lavollgata samt påkjørsel av stolpe til garasje på nersiden. Begge disse har blitt utbedret på ansvarligs regning.

Økonomistyring

Styret har jobbet for å få ned utgifter og ha god styring på økonomien i forkant av vedlikeholdsprosjektet. Det ble derfor tatt en gjennomgang av antall søppelbokser knyttet opp til hva vi betaler for. Konklusjonen var at vi ikke sparte noe på å minske antallet. BBLs tjeneste Langtidsbudsjett og Internkontroll ble sagt opp inntil videre. Vi fikk rabatt på ca kr 12.000 på forsikringene våre i IF med bakgrunn i samsvarserklæringene fra 2012.

Forberedelser til vedlikehold i borettslaget

Det ble i mars satt ned en komite som fikk ansvaret for å gå gjennom hele borettslaget og se på vedlikeholdsbehov. Komiteen besto av andelseierne Jostein Hansen og Sture Walther samt vaktmester Paul Hansen. De leverte en grundig rapport i juni, og det ble også orientert om funnene på beboermøtet i mai.

I utgangspunktet så styret for seg at vedlikeholdet skulle skje over flere år, for å få utgiftene fordelt. På beboermøtet i mai 2013 kom det imidlertid et forslag om heller å ta opp lån og gjøre alt på en gang. Etter å ha fått inn anbud, viser det seg at borettslaget også sparer mye penger ved å gjøre alt på en gang. Dette har styret derfor jobbet videre med. Det kom inn tre anbud på oppussingen, og på tampen av året ble det bestemt at Alstahaug ByggTeknikk får oppdraget. I denne prosessen har også vara Sture Walther vært med på enkelte styremøter, samt bidratt praktisk. Styreleder og andre i styret har vært med på befaringer med anbudsgivere, på møter med kommunen og anbudsgivere og har hatt kontakt med bank og BBL for å sjekke ut tilbud og lover og regler samt lånemuligheter.

Rømningsveiene i borettslaget, som ikke er godkjente, kom inn som en del av oppussingsprosjektet i løpet av høsten og vil bli utbedret i forbindelse med vedlikeholdet.

Annet

Det er inngått ny avtale om brøyting av fellesarealer med Ståle Kjølstad, SK Maskin AS

Sandnessjøen 05.03.2014

Styret for Viking borettslag

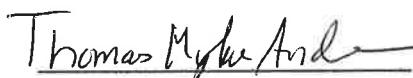
Årsregnskap 2013 Resultatregnskap 135 Viking Borettslag

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 598 940	1 360 583	1 598 940	1 598 940
Innkrevde renter/avdrag		1 984 029	2 143 224	2 087 161	2 277 567
Andel avdrag IN-lån	10	114 560	61 032	42 722	169 302
Andre driftsinntekter		6 848	0	0	0
SUM INNEKTER		3 704 377	3 564 839	3 728 823	4 045 809
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	156 799	138 609	153 932	156 290
Styrehonorar	2	66 000	66 000	66 000	66 000
Medlemskontingent BBL		15 460	15 460	17 090	16 460
Kontingent NBBL		2 860	2 772	2 992	2 974
Revisjonshonorar	3	7 730	7 300	7 665	8 117
Andre honorarer		1 646	1 250	0	0
Forretningsførerhonorar		82 170	79 719	82 171	84 882
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester		32 076	35 652	36 508	32 555
Løpende kontrakter	4	35 159	26 500	26 500	40 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	5	140 579	184 741	248 000	3 982 700
Kabel-TV/ Internett		113 827	106 058	108 709	115 000
Forsikring		116 087	118 833	127 864	118 500
Renovasjon		145 644	141 714	146 000	146 000
Kommunale avgifter		343 272	344 982	355 300	355 000
Eiendomsskatt		192 306	213 780	192 306	196 729
Energi, strøm		16 325	16 919	16 900	18 100
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		2 491	0	0	0
Maskiner		4 955	5 388	0	0
Arbeidstøy		4 543	648	0	750
Andre driftsutgifter	6	27 036	36 553	25 450	25 100
Avskrivning driftsmidler	8	7 686	7 686	7 686	7 686
SUM KOSTNADER		1 514 651	1 550 563	1 621 073	5 372 843
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		2 189 726	2 014 275	2 107 750	-1 327 034
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		12 349	16 665	15 000	15 000
Rentekostnader		676 919	844 743	750 199	842 507
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-664 570	-828 078	-735 199	-827 507
ARSRESULTAT		1 525 156	1 186 197	1 372 551	-2 154 541

	Note	31.12.13	31.12.12
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	48 764 528	48 764 528
Andre driftsmidler	8	54 444	62 131
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		48 818 972	48 826 659
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	18 477
Erstatningsmessige skader		0	59 125
Fordringer ansatte		3 600	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		827 839	494 996
Sum omløpsmidler		831 439	572 598
SUM EIENDELER		49 650 412	49 399 257

	Note	31.12.13	31.12.12
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		4 369 871	2 844 715
Sum egenkapital	9	4 374 271	2 849 115
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	18 885 350	19 616 622
Dnb	10	8 537 885	10 268 544
IN-lån	10	2 845 828	1 805 828
Borettsinnskudd	11	14 700 128	14 700 128
Sum langsiktig gjeld		44 969 190	46 391 122
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 579	47 007
Leverandørgjeld		203 427	70 115
Skyldig off. myndigheter		1 928	2 268
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 428	15 768
Påløpne renter		1 312	1 268
Avsatt styrehonorar		57 277	22 594
Sum kortsiktig gjeld		306 951	159 019
Sum gjeld		45 276 141	46 550 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 650 412	49 399 257
Pantestillelser	12	44 969 190	46 391 122

Sted: Sandnessjøen, dato: 23/2-14


Thomas Myhre Andersen
Styreleder


Anne Storruste
Styremedlem


Anna Ramskov Laursen
Styremedlem

Disponible midler

	2013	2012
A. Disponible midler IB	413 579	579 660
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 525 156	1 186 197
Tilbakeføring avskrivninger	7 686	7 686
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 461 932	-1 994 439
Andel avdrag IN-lån	-55 645	634 474
B. Årets endringer disponible midler	110 910	-166 081
C. Disponible midler UB	524 489	413 579
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	831 439	572 598
- Kortsiktig gjeld	-306 951	-159 019
Disponible midler	524 489	413 579

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	2013	2012
5000 LØNN	131 420	125 586
5010 LØNN VIKAR	0	8 000
5090 PÅLØPTE FERIEPENGER	16 428	15 768
5110 SYKEPENGER	0	2 685
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 974	9 049
5401 ARB.AVGIFT PÅLØPTE FERIEPENGER	838	461
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-1 860	-22 940
Sum	156 799	138 609

Borettslaget har en deltidsansatt. Stillingen utgjør 0,25 årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2013	2012
5330 STYREHONORAR	66 000	66 000
Sum	66 000	66 000

Note 3 - Revisjon

	2013	2012
6710 REVISJON	7 730	0
6720 REVISJON BORETTSLAG	0	7 300
Sum	7 730	7 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	2013	2012
6742 KONTRAKT SNØRYDDING	35 159	26 500
Sum	35 159	26 500

Note 5 - Drift/Vedlikehold

	2013	2012
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	46 875	0
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	20 939	132 210
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	1 140	7 365
6603 DRIFTSKOSTNADER	71 625	45 166
Sum	140 579	184 741

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2013	2012
6800 KONTORREKVISITA	785	2 955
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	0	821
6840 AVISER, TIDSSKRIFTER, BØKER	0	778
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	4 006	2 843
6890 ANDRE KOSTNADER	4 500	5 500
6892 SCANNING	1 640	1 554
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	1 000	1 000
6940 PORTO	600	1 622
7000 DRIVSTOFF	5 040	2 000
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	3 300	4 599
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	417	144
7350 REPRESENTASJON, FRADRAGSBERETT	1 745	0
7741 FAUSKEKURS	0	3 165
7745 Øredifferanser	0	-44
7790 KREDITTKOSTNADER SPIRO FINANS	2 284	7 813
8126 GEBYR	1 720	1 802
Sum	27 036	36 553

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2002	48 764 528
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	48 764 528
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	48 764 528

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffet i år :	2011
Antatt levetid i år :	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	76 863
+ Tilgang i 2013 :	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	76 863
= Samlede avskrivninger 01.01 :	14 732
+ Avskrivninger i 2013 :	7 686
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	22 418
Bokført 31.12:	54 444

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 9 - Egenkapital

	2013	2012
Innskutt andelskapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 844 715	1 658 518
Årets resultat	1 525 156	1 186 197
Egenkapital pr. 31.12	4 374 271	2 849 115

Note 10 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det av opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:

**DNB Boligkreditt AS Den Norske Stats
Husbank**

Formål:

Bygning - Nibor 3 Bygning - Fast rente
mnd flytende rente+ 2,089 % til 01/07-17.
margin 1,1%

	12300111198	15312510/2
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2004
Rentesats:	2.98 %	2.089 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	13 696 759	20 560 000
Lånesaldo 01.01:	10 268 544	19 616 622
Avdrag i perioden:	1 730 660	731 272
Lånesaldo 31.12:	8 537 885	18 885 350
Saldo 5 år frem i tid:	5 827 734	14 872 539
Andelssaldo 01.01:	1 554 581	251 247
Innbetalt IN i perioden:	1 154 559	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	105 194	9 366
Andelssaldo 31.12:	2 603 947	241 881
Sum pantegjeld for lån:	11 141 831	19 127 231

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	827 978	6 623 824
	11	800 069	8 800 759
	4	725 644	2 902 576
	3	610 740	1 832 220
	4	577 719	2 310 876
	1	558 188	558 188
	1	528 209	528 209
	6	528 207	3 169 242
	1	453 845	453 845
	1	243 494	243 494

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 20 700 273,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 11 - Borettsinnskudd

2013

2280 BORETT SINNSKUDD	14 700 128
Sum	14 700 128

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 44 969 190,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 48 764 528,-.

Hovedbok/Kontospesifikasjon

135 Viking Borettslag

Fra periode: 2013-01

Til periode : 2013-12

6600 STØRRE VEDLIKEHOLD

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530099	17.09.13	2013-09	J. Eberg Hansen AS, 20 stk isolerglass			46 875,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			46 875,00	0,00
			Utgående Saldo			46 875,00	

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530004	24.01.13	2013-01	Mathisen Drift AS, flyttet utelys			4 131,90	
13530035	29.04.13	2013-04	Brødrene Dahl AS, vedlikeh. felles avløpsrør			1 397,00	
13530036	30.04.13	2013-04	Sørø Byggsenter AS, maling, pensler terrasserens			3 655,00	
13530051	31.05.13	2013-05	Sørø Byggsenter AS, hurtigkopleing m/stoppp			352,00	
13530074	16.06.13	2013-06	Sørø Byggsenter AS, balkongdør, matriell			4 692,00	
13530090	26.08.13	2013-08	ERLING JONASSEN, kontroll byggtkn.føil			2 275,00	
13530114	22.10.13	2013-10	J. Eberg Hansen AS, 2-lags energiglass			2 796,00	
13530124	30.10.13	2013-10	Pauls danseskole, leie av sag			290,00	
13530123	31.10.13	2013-10	Ikano Bank AB Norway Branch, IMP 22*95, Jetting,			1 349,82	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			20 938,72	0,00
			Utgående Saldo			20 938,72	

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13530106	18.09.13	2013-09	Pauls danseskole, leie av kantklipper			1 140,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 140,00	0,00
			Utgående Saldo			1 140,00	

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
13510006	08.01.13	2013-02	Egenandel forsikring			6 000,00	
13530006	27.01.13	2013-01	Sørø Byggsenter AS, Bolter			100,00	
13530009	31.01.13	2013-01	Sørø Byggsenter AS, Brodder			346,00	
13530010	31.01.13	2013-01	MOTORSERVICE, vernebukse /hjelmm			1 620,50	
13530012	10.02.13	2013-02	Sørø Byggsenter AS, galvanisert sytråd			3 369,00	
13530015	12.02.13	2013-02	Pauls danseskole, bilder av altandør			160,00	
13530019	28.02.13	2013-02	Sørø Byggsenter AS, lyspærer, engangshansker etc			745,00	
13530023	11.03.13	2013-03	Sørø Byggsenter AS, presenning			240,00	
13530025	22.03.13	2013-03	Felleskjøpet Agri BA, salt - isbrytern			115,00	
13530026	31.03.13	2013-03	Ikano Bank SE, Faktura : 21024353			112,00	
13530031	17.04.13	2013-04	MOTORSERVICE, div. arbeid			5 869,00	
13530032	21.04.13	2013-04	Sørø Byggsenter AS, Stormkappe			167,00	
13530039	06.05.13	2013-05	Felleskjøpet Agri BA, Regntøy			261,00	
13530038	13.05.13	2013-05	Helgeland Rør As, Helnor XN1 Nøkkell			371,00	
13530043	13.05.13	2013-05	Felleskjøpet Agri BA, gulvkoster			1 126,00	
13530044	13.05.13	2013-05	Sørø Byggsenter AS, nøkkell fmm vannutkaster			484,00	
13530042	18.05.13	2013-05	Gartneriet Grythatten AS, sommerplanter			824,00	
13530041	20.05.13	2013-05	Sørø Byggsenter AS, balkongflagg			169,00	
13530049	31.05.13	2013-05	Gartneriet Grythatten AS, Faktura : 21692			545,00	
13530079	31.05.13	2013-05	Retura Shmil AS, blandet avfall			2 650,00	
13530054	09.06.13	2013-06	Sørø Byggsenter AS, tørrbetong, armeringsstoler			1 817,00	
13530057	17.06.13	2013-06	Gartneriet Grythatten AS, sommerplanter			608,00	
13530058	17.06.13	2013-06	Nordnes Betong AS, leie transport av peis			875,00	
13530075	23.06.13	2013-06	Sørø Byggsenter AS, batteri			111,00	
13530077	30.06.13	2013-06	Coop Helgeland, Faktura : 453716			223,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

135 Viking Borettslag

Fra periode: 2013-01

Til periode : 2013-12

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
13510019	04.07.13	2013-07	vin			395,00	
13510019	04.07.13	2013-07	2 gavekort			1 200,00	
13510019	04.07.13	2013-07	vin			395,00	
13530082	23.07.13	2013-07	MOTORSERVICE, Miljøbensin			2 057,50	
13510020	31.07.13	2013-07	Legeutgifter Paul Kr.Hansen			893,15	
13550015	31.07.13	2013-07	Gavekort oppgavepliktig				1 745,00
13530086	06.08.13	2013-08	Felleskjøpet Agri BA, Startkabel			441,00	
13530084	12.08.13	2013-08	MOTORSERVICE, batteri raider, bensin			1 239,50	
13530088	18.08.13	2013-08	Sørø Byggsenter AS, Batterier			159,00	
13530094	06.09.13	2013-09	One.Com, Årlig domeneavgift			235,00	
13530102	11.09.13	2013-09	Felleskjøpet Agri BA, regnbukse			261,25	
13530103	15.09.13	2013-09	Sørø Byggsenter AS, strips og kabelstrips			104,00	
13530100	22.09.13	2013-09	Sørø Byggsenter AS, Strips og kabelstrips			123,00	
13530105	23.09.13	2013-09	Felleskjøpet Agri BA, firkantråd			99,00	
13530101	24.09.13	2013-09	MOTORSERVICE, Diverse varer og rep.			2 833,25	
13530104	27.09.13	2013-09	Nothuset AS, Karabinkroker, tape og tau			285,00	
13530108	30.09.13	2013-09	A-Tre Drift AS, leie bor/meiselmaskin			415,00	
13530109	30.09.13	2013-09	Sørø Byggsenter AS, fjellfeste			4 383,00	
13530111	30.09.13	2013-09	SHMIL IKS, Restavfall			122,50	
13530112	13.10.13	2013-10	Sørø Byggsenter AS, Skruer			693,00	
13530113	20.10.13	2013-10	Sørø Byggsenter AS, Fjellfester			3 220,00	
13510026	23.10.13	2013-10	Rengj. middel			308,00	
13530117	23.10.13	2013-10	Felleskjøpet Agri BA, Regntøy			433,75	
13530119	31.10.13	2013-10	Sørø Byggsenter AS, Oppbevaringskasse			1 207,00	
13530120	31.10.13	2013-10	Coop Helgeland, Fiberduk			2 600,00	
13530125	31.10.13	2013-10	SHMIL IKS, Restavfall			501,50	
13530141	04.11.13	2013-11	A-Tre Drift AS, leie bor meiselmaskin			415,00	
13530122	05.11.13	2013-11	Nordnes Betong AS, hjullaster transport			875,00	
13530126	10.11.13	2013-11	Sørø Byggsenter AS, Lastespennesett			149,00	
13530128	11.11.13	2013-11	Dekklageret Mosjøen AS, Omlegging på felg			500,00	
13510030	18.11.13	2013-11	Ført over til onto 6570				2 743,50
13530130	20.11.13	2013-11	Dekk og felger			9 686,00	
13530133	20.11.13	2013-11	Altitec Service AS, Brannsjekk- batteri			954,00	
13530131	21.11.13	2013-11	Sandnessjøen Liftutleie H. Dalen AS, leie liftheng			5 193,75	
13530138	28.11.13	2013-11	Pauls danseskole, leie støvsuger. Tilhenger leie			205,00	
13530129	29.11.13	2013-11	TRYGG OG SIKKER AS. sikkerhetspakken			1 239,00	
13530134	29.11.13	2013-11	Torstein Hanssen, Juletre			375,00	
13530137	29.11.13	2013-11	Mathisen Drift AS, Støvposer			221,50	
13530140	30.11.13	2013-11	Sørø Byggsenter AS, Diverse varer			1 084,00	
13530144	30.11.13	2013-11	Ikano Bank AB Norway Branch, Kake og lefser			133,40	
13530142	08.12.13	2013-12	A-Tre Drift AS, Leie meiselmaskin			430,00	
13530146	31.12.13	2013-12	Sørø Byggsenter AS, Boltemørtel			778,00	
13530147	31.12.13	2013-12	Skansen Blomst AS, Potteplante			363,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevægelse i perioden:			76 113,55	4 488,50
			Utgående Saldo			71 625,05	



KPMG AS
Energihuset, Jernbanevn. 85
Postboks 1434
N-8037 Bodø

Telephone +47 04063
Fax +47 75 58 79 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Viking Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Viking Borettslag som viser et overskudd på kr 1 525 156. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Viking Borettslag per 31. desember 2013 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

Oslø	Haugeaund	Sandnessjøen
Alla	Knarvik	Stavanger
Arendal	Kristiansund	Stord
Bergen	Lervik	Straume
Bodø	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Tromsheim
Finnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Roros	Ålesund
Hamar	Sandefjord	

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 24. februar 2014
KPMG AS



John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor



Glassvegger i trappeoppganger

Alle glassvegger som beboere har satt opp trappeoppgangene i 2. etg, kommer til å bli tatt ned i forbindelse med oppussingen av borettslaget. Dette skyldes blant annet at kledningen på trappeoppgangene skal skiftes, og det skal lages en ny kant over kledningen. En del av disse glassveggene er også montert slik at de har ført til råteskader på borettslagets eiendom. Det er borettslagets ansvar både å vedlikeholde glassveggene, som er satt opp av beboere, og reparere skadene som er påført bygningene våre. Dette illustrerer også hvordan alt som beboere gjør for egen regning utvendig, på sikt fører til økte vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Styret har diskutert om det skal settes opp nye glassvegger i alle trappeoppganger. Argumentene for er at været sliter veldig mye på disse oppgangene, både i form av vind, snø og regn, som noen steder fører til skader på gulvene. Et annet argument er at det vil bidra til et godt utemiljø og naboskap i borettslaget, fordi trappeoppgangene antakelig vil bli brukt mer som uteplasser dersom de er skjermet for vind og vær. Det blir nå også slik at alle spilene som skjermer mot vind og vær i endene av trappeoppgangene, blir tatt ned, fordi kanten over kledningen blir forandret. Dersom det ikke settes opp glassvegger, må disse spilene erstattes eller noe annet settes opp som skjerming for vind og vær.

Argumenter imot er at oppussingen blir dyr, og at dette er sted det kan spares. Dessuten vil det bare komme de som bor i de øverste leilighetene til gode.

Styret ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til om det skal settes opp nye glassvegger i forbindelse med oppussingen eller ikke. Hvis dette blir vedtatt, vil det bli satt opp tre glassvegger i alle endene på trappeoppgangene av typen herdet glass med folie. Disse regnes som uknuselige.

Prisen for glassveggene er kr 148.000,-
For arbeidet er prisen kr 113.000,-
Total kostnad er på kr 261.000;- (ca kr 5.900;- pr andel)

Hvis det er ønskelig å få ned prisen, men likevel sette opp glassvegger, kan det settes opp to glassvegger på hver ende i trappeoppgangene. Det vil redusere prisen til ca kr 180.000.

Hvis det ikke vedtas at glassvegger skal være en del av oppussingen, vil styret vurdere om beboere som ønsker det, likevel skal få lov å få satt opp glassvegger på egen regning i forbindelse med vedlikeholdet. Det vil selvfølgelig på sikt igjen øke borettslagets utgifter til vedlikehold. Dersom det ikke settes opp glassvegger, vil det likevel bli en kostnad for oppsett og maling av nye spiler på alle trappeoppganger. Denne kostnaden er ikke utregnet.



Forslag til stemmegivning:

Det stemmes først over om det skal settes opp tre glassvegger i alle trappeoppgangene.

Hvis dette blir nedstemt, stemmes det over om det skal settes opp to glassvegger i alle trappeoppgangene.

Hvis dette også blir nedstemt, blir det ikke satt opp glassvegger på borettslagets regning i trappeoppgangene. Derimot blir det satt opp spiler. Styret vil komme tilbake til om beboere skal få lov å koste oppsett av glassvegger for egen regning i forbindelse med vedlikeholdet.

**Godkjenning av låneopptak med prioritet foran andelseieres fellesgjeld**

Det vil bli orientert om hva som skal gjøres i forbindelse med vedlikeholdet og oppgraderingen av rømningsveiene på beboermøtet forut for generalforsamlingen og i innkallingen til beboermøtet.

For å få gjennomført det planlagte vedlikeholdet for å unngå verdiforringelse av boligene samt sikre gode rømningsveier, trengs det et låneopptak. Styret vil ta opp et lån i DNB, som gir gode betingelser til borettslag i BBL. Lånet vil bli på inntil kr 3,3 millioner. Vi vil forsøke å få til en ordning der lånet blir over så mange år som mulig, men med mulighet for å betale ekstra ned på lånet når borettslaget har penger til det. Fellesgjelden i byggetrinn 1 er også plassert i DNB. Banken vil at dette låneopptaket skal ha prioritet foran andelseieres fellesgjeld i samme bank. Husbanken, hvor fellesgjelden til byggetrinn 2 er plassert, vil alltid ha førsteprioritet på sitt lån uansett. På grunn av kravet om prioritet på lånet, kreves det godkjenning opptaket på generalforsamling med to tredjedelers flertall.

Styret vil legge fram mer informasjon om låneopptaket på generalforsamlingen. Utgiftene til renter og avdrag vil bli fordelt på andelene etter den samme fordelingsnøkkelen som i dag.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner et låneopptak på inntil kr 3,3 millioner kroner med prioritet foran beboeres fellesgjeld i DNB.



Endring av godtgjøring for kontorhold

Hensikt:

Få kontorholdet til å stemme med dagens situasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen 28. juni 2007, sak 7 ble det satt at styreleder får kr 500 pr måned (6.000,- årlig) og sekretær får kr 250 pr mnd (3.000,- årlig) for dekning av kontorhold.

Siden da har ting endret seg litt, hvor sekretær har fått større utgifter, mens styreleder har fått mindre utgifter.

Vi ønsker dermed å endre dette slik at sekretær og styreleder begge får kr 400 pr måned (4.800,- årlig) til kontorhold for gjenspeile kostnadene man har.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at kontorholdet endres fra dagens 500/250 pr måned til kr 400 pr mnd (4.800 årlig) for både styreleder og sekretær.



Styrehonorar i Viking borettslag

Bakgrunn:

På grunn av veldig økt arbeidsmengde og tid som brukes nå i forbindelse med veldikeholdsarbeidet og kommende oppfølging foreslår styret at dagens styrehonorar økes fra 66.000,- til 75.000,- i perioden 2014 – 2015.

Varamedlemmer får betalt pr. møte, tas fra samme pott.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret økes i forbindelse med alt ekstraarbeid nå i forbindelse med veldikehold til 75.000,- for perioden 2014-2015. Fordelingen av honoraret skjer internt i styret.



Generalforsamling Viking BRL

Sak 8

Møtedag:
17. mars 2014

Valgkomiteens forslag på kandidater til styret i Viking borettslag

Sandnessjøen 18.02.2014

Valgkomiteens arbeid – Valg av nytt styre.

1. Leder og nestleder/styremedlem er ikke på valg.
2. Det skal velges 1 styremedlem for 2 år
3. 3 varamedlemmer velges til styret for 1 år.

Valgkomiteens forslag er:

Styremedlem:	Sture Walther.	Nessgata 38B
1. Varamedlem:	Jostein Hansen.	Nessgata 34A
2. Varamedlem:	Jostein Wilmann.	Lavollgata 26B
3. Varamedlem;	Tina Skyttä.	Nessgata 30A

Sture Walther

Leder av valgkomiteen

Styrets forslag til vedtak:

Om det ikke er forslag på andre kandidater foreslår styret at valgkomiteenes forslag blir godkjent og at de 3 varamedlemmene utgjør valgkomiteen for neste generalforsamling.



Generalforsamling Viking BRL

Møtedag:
17. mars 2014

Hvis du/dere ikke har mulighet til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for deg/dere og avgi stemme. Personen må være myndig og bosatt i Norge. Den samme personen kan bare være fullmakt for en andel.

FULLMAKT

Vi/jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 30. mai 2013 og gir med dette

Navn: _____

Født: _____

Adresse: _____

fullmakt til å møte for oss/meg og avgi stemme på generalforsamlingen.

Fullmakten gjelder for:

Andel nr: _____

Adresse: _____

Sandnessjøen, den ___/___/2014

Underskrift andelseier

Gjentas med blokkbokstaver