



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIVENOVA 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: 13.05.2025

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, 20.06.2025



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		696 010	591 400
Sum inntekter		696 010	591 400
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 048	10 898
Annen driftskostnad		496 395	524 746
Sum kostnader		509 007	540 208
Driftsresultat		187 003	51 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 160	1 363
Sum finansinntekter		2 160	1 363
Annen finanskostnad		32 788	23 540
Sum finanskostnader		32 788	23 540
Netto finans		-30 628	-22 177
Resultat før skattekostnad		156 375	29 014
Årsresultat		156 375	29 014
Totalresultat		156 375	29 014
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 375	29 014
Sum overføringer og disponeringer		156 375	29 014



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		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 034	14 082
Sum varige driftsmidler		14 056 952	14 065 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 863	9 234
Sum finansielle anleggsmidler		10 863	9 234
Sum anleggsmidler		14 067 815	14 074 234
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 815	51 464
Sum fordringer		47 815	51 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		364 307	266 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 307	266 614
Sum omløpsmidler		412 123	318 078
SUM EIENDELER		14 479 938	14 392 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 365 426	4 209 051
Sum opptjent egenkapital		4 365 426	4 209 051
Sum egenkapital		4 366 026	4 209 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		682 681	726 703
Øvrig langsiktig gjeld		9 317 630	9 316 351
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 311	10 043 054
Sum langsiktig gjeld		10 000 311	10 043 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 755	35 362
Leverandørgjeld		42 278	42 777
Annen kortsiktig gjeld		32 567	61 468
Sum kortsiktig gjeld		113 601	139 607
Sum gjeld		10 113 911	10 182 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 479 938	14 392 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542877

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIVENOVA 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: 13.05.2025

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 986 399 194
VIVENOVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		696 010	591 400
Sum inntekter		696 010	591 400
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 048	10 898
Annen driftskostnad		496 395	524 746
Sum kostnader		509 007	540 208
Driftsresultat		187 003	51 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 160	1 363
Sum finansinntekter		2 160	1 363
Annen finanskostnad		32 788	23 540
Sum finanskostnader		32 788	23 540
Netto finans		-30 628	-22 177
Resultat før skattekostnad		156 375	29 014
Årsresultat		156 375	29 014
Totalresultat		156 375	29 014
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 375	29 014
Sum overføringer og disponeringer		156 375	29 014



Organisasjonsnr: 986 399 194
VIVENOVA BORETTSLAG

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			
		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		6 034	14 082
Sum varige driftsmidler		14 056 952	14 065 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		10 863	9 234
Sum finansielle anleggsmidler		10 863	9 234
Sum anleggsmidler		14 067 815	14 074 234
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		47 815	51 464
Sum fordringer		47 815	51 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		364 307	266 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 307	266 614
Sum omløpsmidler		412 123	318 078
SUM EIENDELER		14 479 938	14 392 312
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600



Sum innskutt egenkapital	600	600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 365 426	4 209 051
Sum opptjent egenkapital	4 365 426	4 209 051
Sum egenkapital	4 366 026	4 209 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	682 681	726 703
Øvrig langsiktig gjeld	9 317 630	9 316 351
Sum annen langsiktig gjeld	10 000 311	10 043 054
Sum langsiktig gjeld	10 000 311	10 043 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 755	35 362
Leverandørgjeld	42 278	42 777
Annen kortsiktig gjeld	32 567	61 468
Sum kortsiktig gjeld	113 601	139 607
Sum gjeld	10 113 911	10 182 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 479 938	14 392 312



Organisasjonsnr: 986 399 194
VIVENOVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 4808

VIVENOVA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VIVENOVA 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:

13. mai 2025 kl. 15:00, i felleshuset.

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 VIVENOVA 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
Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 foreslås Kirsten Aune. Protokollvitne velges i møte.



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 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. 4808 - årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er budsjettert med kr 4 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 4 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer 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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Nils-Jørgen Hervig
Styremedlem Thor Herman Bøhle
Styremedlem Egil Skau

Varamedlem Anne Margrete Emanuelsen
Varamedlem Tor Borgar Fosnes

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vivenova borettslag.

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter, felleshus, garasjeanlegg og utebod. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 399 194, og ligger i Hamar kommune med følgende adresser:

Kavegen 21
Kavegen 23
Kavegen 25
Kavegen 27
Kavegen 29
Kavegen 31

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 8 styremøter og 0 allmøter i 2024. Fellessaker er behandlet på de ukentlige kaffekveldene (tirsdager).

Saker styret har arbeidet med:

- Aktivitetskalender, dugnader og plan for renhold og vaktordning i felleshus.
- Energioppfølging – Aktivitet siden 2005. Månedsvis avlesning av målere for vann, strøm, gass og oppvarming og registrerer i regneark. Årlig oppfølging med historikk og rapportering til beboerne og OBOS. Underlag for årlig avregning av energi.
- Årlig kontroll av fellesarealer – gjennomført 18/4-24. Rapport mottatt.
- Årlig brannøvelse med alarmtest – Gjennomført 4/6-24 og alarmene var OK og rapport arkivert i Styrerommet.
- Gjennomgang av regnskapet/budsjettet og forberedelser til generalforsamling.
- Fellesarealer – Supplert med blomster og busker. Kunstgjødsel på plener.
- Felleshus – Oljet rekkverk og beiset ramper. Montert kodelås på ytterdør. Fuget på nytt mellom gulv og vegg på bad. Renset sluk og vannlåser.
- Gassanlegg inkl. gassskjel og tank – Service og kontroll hvert 2. år i h.h.t. avtale. Neste blir i 2025.
- Varmeanlegg – Utført service 22/4-24 i hht. avtale, utføres hvert 2. år. Alt var OK, rapport mottatt og arkivert. Neste gang blir våren 2026.
- Varmemålere – 3 stk. var defekte i august. Innhentet tilbud på direkte innkjøp og å skifte ut alle 7 - for boenheter, felleshus og snøsmelteanlegg - som ble skiftet av rørlegger 23 oktober.
- Ventilasjonsanlegg - Service og kontroll av alle anlegg ble utført høsten 2023. Rettet feil på styring av el-batteri i nr. 29 og skiftet defekt gjenvinnermotor i nr. 23 – betalt av eier. 2/4-24 ble det skiftet tetningsbørster på alle varmegjennvinnere og kondensatorer på viftemotorene.
- El-tilsyn:
 - 7/5-24 på fellesanlegg teknisk og revisjon av virksomhetens internkontrollsystem. Ingen avvik.
 - 4/7-24 på fellesanlegg boenheter og Kontroll av elektriske anlegg 1 etasje – leilighet i Kavegen 33 og leilighet Kavegen 29. 2 mindre avvik er utbedret. Sluttrapporter fra begge tilsyn er mottatt og arkivert i Styrerommet.
- Hjemmeside på VIBBO – Vedlikeholdt.
- Bredbånd og TV:
 - Signert ny avtale med Telenor og oppgradert alt utstyr med større kapasitet.
- Radonmålinger – Gjennomført målinger i alle boenheter i perioden nov. 2023 – april 2024 med eget utstyr. Målt ca. 1 måned pr hus. Startet nye målinger i oktober i 31 og fortsetter med 29, 27, 25, 23 og 21. Logges inn på egen nettside.
- Inspisere luftet hulrom (tre-kantet) mellom de 3 parhusene. Sjekke om det er fuktskader, sopp etc. Ta bilder. Alle parhus må sjekkes. Ikke utført.
- Private røykvarslere i soverom og ganger i boenheter og felleshus - Vurdere utskifting. Ikke avklart.
- Lading av elbil – Vurdere løsning med betalingsordning. Ikke avklart.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 500 pr. mnd. fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VIVENOVA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

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.		178 471	184 637
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		156 375	29 014
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 048	10 898
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-44 022	-45 883
Innsk. øremerk. bankkto		-350	-195
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		120 051	-6 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 522	178 471
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		412 123	318 078
Kortsiktig gjeld		-113 601	-139 607
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 522	178 471



VIVENOVA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		76 810	69 423	71 424	77 640
Innkrevde felleskostnader	2	439 200	439 200	439 576	475 360
Andre inntekter	3	180 000	82 777	144 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		696 010	591 400	655 000	553 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-600	-1 000
Styreonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Avskrivninger	15	-8 048	-10 898	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-7 441	-7 094	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-35 995	-34 180	-36 200	-38 000
Konsulentonorar	7	-11 366	-11 569	-15 000	-15 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-90 223	-72 502	-100 000	-100 000
Forsikringer		-43 922	-39 340	-43 000	-52 000
Kommunale avgifter	9	-161 888	-139 232	-156 600	-169 000
Energi/fyring	10	-71 504	-154 511	-220 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 649	-46 294	-49 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-22 207	-18 825	-28 500	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-509 007	-540 208	-669 600	-557 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		187 003	51 191	-14 600	-4 000
DRIFTSRESULTAT		187 003	51 191	-14 600	-4 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 160	1 363	0	0
Finanskostnader	13	-32 788	-23 540	-27 080	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 628	-22 177	-27 080	-33 000
ÅRSRESULTAT		156 375	29 014	-41 680	-37 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		156 375	29 014		



VIVENOVA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 200 919	13 200 919
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	15	6 034	14 082
Miljøbankkonto, øremerket		10 863	9 234
SUM ANLEGGSMIDLER		14 067 815	14 074 234
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 916	13 210
Andre kortsiktige fordringer		0	7 657
Energiavregning	16	34 899	30 597
Driftskonto OBOS-banken		243 428	266 606
Sparekonto OBOS-banken		120 880	8
SUM OMLØPSMIDLER		412 123	318 078
SUM EIENDELER		14 479 938	14 392 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Annen egenkapital	17	4 365 426	4 209 051
SUM EGENKAPITAL		4 366 026	4 209 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	682 681	726 703
Borettsinnskudd	19	9 307 344	9 307 344
Avsetning bomiljøtiltak	20	10 286	9 007
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 000 311	10 043 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 278	42 777
Påløpte renter		16 657	13 044
Påløpte avdrag		22 098	22 318
Annen kortsiktig gjeld	21	32 567	61 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 601	139 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 479 938	14 392 312
Pantstillelse	22	14 377 344	14 377 344
Garantiansvar		0	0

Hamar, 09.04.2025
Styret i Vivenova Borettslag

Nils-Jørgen Hervig /s/ Thor Herman Bøhle /s/ Egil Skau /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 andelseierens 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 energi som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	439 200
Kapitalkostnader på IN-lån	76 671
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	139
Overført til kapitalkostnader	-76 810
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	439 200

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Overføring fra Felleshuskonto	120 000
Styrking av likviditet	60 000
SUM ANDRE INNETEKTER	180 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 4 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 441.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 366
SUM KONSULENTHONORAR	-11 366

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-26 633
Drift/vedlikehold elektro	-6 615
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90 223

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 358
Vann- og avløpsavgift	-61 441
Feieavgift	-557
Renovasjonsavgift	-28 532
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 888

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Felleshus	-53 422
Snøsmelteanlegg	-18 082
SUM ENERGI / FYRING	-71 504

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 051
Lyspærer og sikringer	-625
Snørydding	-6 750
Andre fremmede tjenester	-7 599
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-105
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 207

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 222
SUM FINANSINNEKTER	2 160

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-32 788
SUM FINANSKOSTNADER	-32 788

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005.	13 200 919
SUM BYGNINGER	13 200 919

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.20/bnr.379

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg	
Kostpris 2020	40 238
Avskrevet tidligere	-26 156
Avskrevet i år	-8 048
	6 034
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 034

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 048****NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gassbeholdning	34 899
SUM KOSTNADER	34 899

SUM ENERGIAVREGNING**34 899**

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: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 870 390
Egenkapital fra IN tidligere	1 941 948
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 446 912
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 365 426

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 620 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 951 349
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	44 022
Nedbetalt tidligere, IN	1 941 948
Nedbetalt i år, IN	0
	-682 681

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-682 681**

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005.	-9 307 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 307 344

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-10 286
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 286

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-64
Andelseierne har til gode etter avregning gass og strøm pr 31.12.2024	-32 503
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 567

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 307 344
Pantelån	682 681
Påløpte avdrag	22 098
Beregnete IN-forpliktelser	495 036
TOTALT	10 507 159

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

Bygninger	13 200 919
Tomt	850 000
TOTALT	14 050 919



Til generalforsamlingen i Vivenova Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vivenova 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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 1

17 av 20

4808 - årsrapport og årsregnskap.pdf



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 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 4808 Selskapsnavn: VIVENOVA 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.