



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 372 253  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### 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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 266 590	1 153 872
Annen driftsinntekt	2	1 629	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 268 219</b>	<b>1 153 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 138 759	1 159 772
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 195 809</b>	<b>1 216 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72 410</b>	<b>-62 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 347	7 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 347</b>	<b>7 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	80 758	-55 298
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		146 127	134 621
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 293	190 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 293	190 657
Sum omløpsmidler		360 420	325 277
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 420</b>	<b>325 277</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	252 375	171 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 375</b>	<b>171 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>252 375</b>	<b>171 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			141 260
Annen kortsiktig gjeld	10	108 045	12 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 045</b>	<b>153 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 045</b>	<b>153 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 420</b>	<b>325 277</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 527212

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 372 253  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

**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: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

**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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 266 590	1 153 872
Annen driftsinntekt	2	1 629	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 268 219</b>	<b>1 153 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 138 759	1 159 772
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 195 809</b>	<b>1 216 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72 410</b>	<b>-62 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 347	7 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 347</b>	<b>7 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	80 758	-55 298
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		146 127	134 621
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 293	190 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 293	190 657
Sum omløpsmidler		360 420	325 277
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 420</b>	<b>325 277</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	252 375	171 617
Sum opptjent egenkapital		252 375	171 617



Sum egenkapital		252 375	171 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			141 260
Annen kortsiktig gjeld	10	108 045	12 400
Sum kortsiktig gjeld		108 045	153 660
Sum gjeld		108 045	153 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 420	325 277



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

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**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2025 for 4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland.**

Møtested: Margit Hansens gt 5, 7. etg, leilighet Per Harald Strøm  
Tid: kl. 18:00

Se vedlegg for opplysning om styrets og forretningsførers oppgaver, samt fullmaktsblankett.

---

Det avholdes beboermøte etter endt årsmøte med informasjon og diskusjon omkring nytt ringetablå og nøkkelsystem.

---

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsmelding for 2024
- Sak 3: Regnskap for 2024
- Sak 4: Budsjett for 2025
- Sak 5: Godtgjørelse til styret 2024/2025
- Sak 7: Valg av revisor fra og med 2025
- Sak 6: Valg av tillitsvalgte



## **Sak 1: Konstituering**

Styreleder Per Harald Strøm foreslås som møteleder.

Anders Heffernan foreslås å signere protokoll med møteleder.

### **Konstituering**

Styreleder Per Harald Strøm velges til møteleder.

Anders Heffernan signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## **Sak 2: Styrets årsmelding for 2024**

Se vedlagte årsmelding for 2024.

### **Styrets forslag**

Styrets årsmelding for 2024 tas til etterretning.

## **Sak 3: Regnskap for 2024**

Se avsnitt om Årsregnskapet for 2024 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte regnskap for 2024.

### **Styrets forslag**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

## **Sak 4: Budsjett for 2025**

Se avsnitt om Budsjett 2025 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte budsjett for 2025.

### **Styrets forslag**

Styret foreslår at det fremlagte budsjettet for 2025 fastsettes.

## **Sak 5: Godtgjørelse til styret 2024/2025**

### **Styrehonorar**

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000, eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.



### **Sak 7: Valg av revisor fra og med 2025**

Vår nåværende revisor avvikler selskapet, og vår forretningsfører BORI BBL har forhandlet frem en avtale med SLM Revisjon, som vil ha tilgang til alle systemer hos vår forretningsfører som er nødvendig for revisjon. Pris inkl. mva. pr år er kr 5 400 for 2025. Det er årsmøtet som velger revisor.

#### **Styrets forslag**

SLM Revisjon velges som ny revisor

### **Sak 6: Valg av tillitsvalgte**

Styret har i 2024 /2025 hatt to varamedlemmer. Arbeidsmengden i styret tilsier ikke behov for mer enn én vararepresentant. Det er derfor ingen innstilling til nye styre- eller varamedlemmer i år.



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet. Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører BORI BBL: Benytt e-post: [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på <https://www.bori.no/medlem/skjemaer/adresseendring/>

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide tredjepartsopplysninger / ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 i Eierseksjonssameiet Viva Grønland kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke blir godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

---

Seksjonseiers underskrift signaturberettiget.

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.



## ÅRSMELDING FOR 2024

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.04.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Per Harald Strøm	2024 - 2026 (2 år)
Styremedlem:	Vegard Mellingen	2024 - 2026 (2 år)
Styremedlem:	Anders A. Heffernan	2024 - 2026 (2 år)
Varamedlem:	Kristian Langvann	2024 - 2026 (2 år)
Varamedlem:	Gangadai J. Simonsen	2023 - 2025 (2 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiets eiendom har gårdsnr. 230 bruksnr. 458 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 372 253.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen, gjennom

De Nye Grønlandskvartalene Vel. Tlf: 22 12 23 40.

Bygårdsservice AS har ansvar for korridor og trappevask.



## **Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

## **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

## **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende tv og bredbånd rettes til Telia Norge AS telefon: 92405050.

Se også [www.telia.no](http://www.telia.no)

Fra og med installasjon av nytt utstyr fra Telenor skal spørsmål rettes til Telenor AS, se [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

## **Forsikring:**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige, med forsikringsnummeret 78447925.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

## **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.



## **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **STYRETS ARBEID**

### Eierseksjonsameiet Viva Grønland – styrets beretning

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere kort om året som har gått.

### Økning i felleskostnader

På grunn av økte utgifter for sameiet måtte felleskostnader økes i inngangen til 2024. Dette skyldes at budsjetterte kostnader for sameiet økte tilsvarende. Vi så økte offentlige avgifter, økte utgifter til tv/bredbånd, økt strøm/nettleie og økte utgifter til fjernvarme. Felleskostnadene kan raskt justeres ned dersom sameiets kostnadsnivå og kontantstrøm tillater det.

### Arbeid med nytt ringetablå og nøkkelsystem

På beboermøtet etter årsmøtet i 2024 orienterte styret om ambisjonen om å bytte ut vårt nåværende ringetablå og nøkkelsystem med et moderne anlegg, som vil øke brukervennligheten og verdien på sameiet og boenhetene. Styret har gjennom 2024 arbeidet med valg av leverandør og løsning, og dette vil bli installert i 2025.

### Arbeid med nytt bredbånd- og tv-anlegg

På beboermøtet etter årsmøtet i 2024 orienterte styret også om ambisjonen om å reforhandle fellesavtale for bredbånd og tv. Styret har gjennom 2024 arbeidet med valg av leverandør og løsning, og dette vil bli installert i 2025.

### Utskifting av lyspærer og nødlis i fellesområdene

Sameiet fikk i forbindelse med inspeksjon av brann-anlegg i 2024 merknader om manglende nødlis i oppgangene. Videre har vi hatt en del utgifter med eldre armaturer og lyspærer. Vi skiftet derfor ut en del eldre lys- og nødlis-armaturer i fellesområdene.

### Oppdatert HMS-rutiner

Styret har oppdatert rutinene for HMS i tråd med nye krav for sameier. Dette inkluderte også å gi seksjonseiere oppdatert informasjon om kravene som gjelder for hver seksjon.

### Håndtering av forsikringssaker

Sameiet hadde i 2024 to forsikringssaker knyttet til lekkasjer i boenheter. Disse er håndtert og har ikke ført til skader på bygget eller andre seksjoner.

### Ellers har styret:

Besvart henvendelser fra eiere og beboere.

Hatt løpende kontakt med håndverkere og vaktmesteren.

- Fjernet graffiti.
- Byttet defekte lys i trappehus/ganger.
- Service på og toårig kontroll av heis.
- Gjennomført test av brannanlegg.



- Betalt fakturaer.
- Deltatt i styret i DNG Vel.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 268 219 mot budsjetterte inntekter på kr 1 268 688, som er kr 469 mindre enn budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 195 809 mot budsjetterte kostnader på kr 1 264 790, som er kr 68 981 mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 80 758 mot budsjettert kr 11 398, som er kr 69 371 mer enn budsjettert. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet er basert på ingen økning i innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -68 952. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med kostnaden 2024.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Offentlige avgifter økt med 15 % i 2025.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.



Oslo, 29.04.2025

Styret  
i  
Sameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm  
Styreleder

Vegard Mellingen  
Styremedlem

Anders A. Heffernan  
Styremedlem



**Eierseksjonssameiet Viva Grønland**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Eierseksjonssameiet Viva Grønland org.nr. 991372253



## Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 266 590	1 153 872	1 268 688	1 268 688
Annen driftsinntekt	2	1 629	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 268 219</b>	<b>1 153 872</b>	<b>1 268 688</b>	<b>1 268 688</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	75 457	76 775	74 900	78 300
Kontingenter		2 130	1 990	0	0
Rep og vedlikehold	5	82 123	102 604	102 340	105 540
Forsikringer		78 427	68 968	75 000	85 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		308 877	267 432	314 600	355 350
Energi og fyring	6	329 473	399 922	380 000	392 700
Kabel-TV og telefoni		127 101	120 780	128 000	133 500
Driftskostnader	7	125 610	110 738	123 500	127 500
Kostnader til fellessameier		0	2 680	0	0
Andre driftskostnader	8	9 561	7 882	9 400	9 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 195 809</b>	<b>1 216 822</b>	<b>1 264 790</b>	<b>1 345 140</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>72 410</b>	<b>-62 950</b>	<b>3 898</b>	<b>-76 452</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		8 347	7 652	7 500	7 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>8 347</b>	<b>7 652</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>	<b>11 398</b>	<b>-68 952</b>
Overført til annen egenkapital	9	80 758	-55 298	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>80 758</b>	<b>-55 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Eierseksjonssameiet Viva Grønland



## Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland  
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	146 127	134 621
Bankinnskudd, kasse o.l.	214 293	190 657
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>360 420</b>	<b>325 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>360 420</b>	<b>325 277</b>

Balanserapport 2024 for Eierseksjonssameiet Viva Grønland



## Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	252 375	171 617
<b>Sum egenkapital</b>		<b>252 375</b>	<b>171 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	141 260
Annen kortsiktig gjeld	10	108 045	12 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 045</b>	<b>153 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 045</b>	<b>153 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 420</b>	<b>325 277</b>

Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm  
Styrets leder

Vegard Kormeset Mellingen  
Styremedlem

Anders Andreassen Heffernan  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Eierseksjonssameiet Viva Grønland



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 266 590	1 153 872	1 268 688	1 268 688
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 266 590</b>	<b>1 153 872</b>	<b>1 268 688</b>	<b>1 268 688</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler/låser/skilt	1 629	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### **Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Avsatt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### **Note 4 Konsulent tjenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	7 875	7 500	8 000	8 300
Forretningsførerhonorar	64 915	62 025	64 900	68 000
Andre forvaltningstjenester	2 666	7 250	2 000	2 000
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>75 457</b>	<b>76 775</b>	<b>74 900</b>	<b>78 300</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	424	0	25 000	25 000
Vedlikehold VVS	7 240	41 705	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	32 901	1 875	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold heis	53 443	59 024	46 500	49 700
Vedlikehold ventilasjon	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	8 618	0	10 840	10 840
Egenandel forsikringsskader	-20 502	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>82 123</b>	<b>102 604</b>	<b>102 340</b>	<b>105 540</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	57 667	80 550	80 000	62 700
Fjernvarme	271 806	319 373	300 000	330 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>329 473</b>	<b>399 922</b>	<b>380 000</b>	<b>392 700</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	67 152	64 472	70 500	70 500
Renholdstjenester	58 458	46 266	53 000	57 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>125 610</b>	<b>110 738</b>	<b>123 500</b>	<b>127 500</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	6 861	2 574	0	5 000
Nøkler, låser og skilt	129	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	243	2 000	2 000
Lisenser/software	0	2 665	2 500	0
Generalforsamling/årsmøte	171	0	500	500
Porto	0	0	2 000	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>9 561</b>	<b>7 882</b>	<b>9 400</b>	<b>9 900</b>

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	171 617	226 915
Tilført til/fra EK fra årets resultat	80 758	-55 298
Sum opptjent egenkapital 31.12	252 375	171 617
Annen egenkapital 31.12	252 375	171 617
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>252 375</b>	<b>171 617</b>



## Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 578	8 650
Andre påløpte kostnader	40 417	0
Avsatte påløpte kostnader	57 050	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 750
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>108 045</b>	<b>12 400</b>

<u>Forskuddsbetalte felleskostnader</u>	10 578
<b>Forskudd fra kunder</b>	<b>10 578</b>

Strøm desember	5 423
<u>Fjernvarme desember</u>	34 994
<b>Andre påløpte kostnader</b>	<b>40 417</b>

Avsatt Styrehonorar 2023/2024	50 000
<u>Avsatt AGA 2023/2024</u>	7 050
<b>Avsatte påløpte kostnader</b>	<b>57 050</b>

## Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>171 617</b>	<b>226 915</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	80 758	-55 298
B. Årets endring i arbeidskapital	80 758	-55 298
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>252 375</b>	<b>171 617</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	360 420	325 277
- Kortsiktig gjeld	108 045	153 660
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>252 375</b>	<b>171 617</b>



## 4183 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Strøm, Per Harald** 2025-04-29

Identifikasjon

 bankID™ Strøm, Per Harald

Navn Dato  
**Heffernan, Anders A** 2025-04-29

Identifikasjon

 bankID™ Heffernan, Anders A

Navn Dato  
**Mellingen, Vegard Kormeset** 2025-04-11

Identifikasjon

 bankID™ Mellingen, Vegard  
Kormeset



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Eierseksjonssameiet Viva Grønland

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Viva Grønland sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 80.758. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 sameiet 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 sameiets 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.



## Revisoren AS

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 30. april 2025  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor