



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 153 872	1 068 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 153 872</b>	<b>1 068 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 159 772	1 104 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 216 822</b>	<b>1 161 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 950</b>	<b>-93 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		355	50
Annen finansinntekt		7 297	7 192
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 652</b>	<b>7 242</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 652</b>	<b>7 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-55 298	-86 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		134 621	119 462
Sum fordringer		134 621	119 462
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 657	217 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 657	217 791
Sum omløpsmidler		325 277	337 253
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		171 617	226 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>171 617</b>	<b>226 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>171 617</b>	<b>226 915</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	39 364
Annen kortsiktig gjeld		12 400	70 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 660</b>	<b>110 338</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 660</b>	<b>110 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397599

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 372 253  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 25.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 153 872	1 068 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 153 872</b>	<b>1 068 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 159 772	1 104 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 216 822</b>	<b>1 161 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 950</b>	<b>-93 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		355	50
Annen finansinntekt		7 297	7 192
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 652</b>	<b>7 242</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 652</b>	<b>7 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-55 298	-86 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 298</b>	<b>-86 401</b>



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		134 621	119 462
Sum fordringer		134 621	119 462
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 657	217 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 657	217 791
Sum omløpsmidler		325 277	337 253
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</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		171 617	226 915
Sum opptjent egenkapital		171 617	226 915



Sum egenkapital	171 617	226 915
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	141 260	39 364
Annen kortsiktig gjeld	12 400	70 973
Sum kortsiktig gjeld	153 660	110 338
Sum gjeld	153 660	110 338
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>325 277</b>	<b>337 253</b>



Organisasjonsnr: 991 372 253  
EIERSEKSJONSSAMEIET VIVA GRØNLAND

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## 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: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.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 2024 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 bli godkjent.

### FULLMAKT

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

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

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

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

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



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Viva Grønland, avholdes 25.april.2024 kl. 18:00 i Margit Hansensgate 5, 7.etg., leilighet Per Harald Strøm

---

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

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. BUDSJETT FOR 2024**

Styret foreslår at det fremlagte budsjettet for 2024 fastsettes.

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

- A) Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 50 000,- eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE.**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Oslo, 11.04.2024

**Styret i Sameiet Viva Grønland**



## ÅRSBERETNING FOR 2023

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 14.06.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Per Harald Strøm	2022- 2024 (2 år)
Styremedlem:	Vegard Mellingen	2022- 2024 (2 år)
Styremedlem:	Christian Wanvik Wik	2022- 2024 (2 år)
Varamedlem:	Julie Romano	2022- 2024 (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)

**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**

### Eierseksjonssameiet Viva Grønland . styrets beretning til årsmøte 2024

#### Økning i felleskostnader

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

#### Lekkasje i kjeller i forbindelse med ekstremværet «Hans»

Vi oppdaget vanninntrenging i to tekniske rom samt bodområde nord i forbindelse med ekstremværet «Hans» høsten 2023. Befaringen avdekket trolig inntrengning fra grunn. Heldigvis var dette av begrenset karakter, men har medført at det er gjenværende fukt i disse rom. Dette har ikke skjedd før, men styret er i dialog med selskaper for å få et tilbud på å utbedre dette. Vi har hatt dialog med forsikringsselskap som dekker utbedring av skader som følge av vanninntrengning. I dette tilfellet vil det si tørking av disse rommene.

#### Lekkasje fra ventil i kjeller

En lekkasje fra en ventil ble oppdaget og utbedret raskt, uten ytterligere skade på bygningen.

#### Arbeid med nytt nøkkelsystem og ringetablå

Styret har gjennom 2023 startet arbeid med å skifte ut utdatert nøkkelsystem og ringetablå. Anbefalt løsning vil bli lagt frem i et beboermøte i 2024.

#### Byggesaker av betydning i nærområdet

Eieren av bygget med restauranten Olympen har avholdt en forhåndskonferanse med Plan- og Bygg for å få deres syn på bygging av et nytt punkthus i bakgården. Plan og Bygg var negativ til dette, og fra styret vil vi følge utviklingen av dette nøye, da et bygg i bakgården vil redusere sol og øke innsyn, og dette er noe vi ikke ønsker.

#### Avklaring av ansvarsforhold og arbeidsplan for vaktmester

Vi har vaktmesterordning gjennom DNG Vel, og i forbindelse med utskifting av personale har noen rutiner rundt arbeidsplan utenfor og i bygget vårt gått i glemmeboken. Vi har hatt dialog med DNG Vel og vaktmesterselskap for å gjenopprette nødvendige vedlikeholdstiltak.

#### Innskjerpet HMS-dokumentasjon

Lovkrav og ansvarsforhold for å ivareta Helse-, Miljø- og Sikkerhets-områdene (HMS) er innskjerpet, og styret oppdaterer dokumentasjon rundt dette. Målet med dette arbeidet er å:

- Bevare eller øke verdien på eiendommen
- Hindre personskader helt
- Hindre skade på bygg og redusere skadeomfang dersom skade inntreffer



Ellers har styret:

Besvart henvendelser fra eiere og beboere.  
Hatt løpende kontakt med håndverkere og vaktmester.  
Fjernet graffiti.  
Byttet defekte lys i trappehus/ganger.  
Oppdatert alarmsystem i heis.  
Gjennomført test av brannanlegg.  
Betalt fakturaer.  
Deltatt i styret i DNG Vel.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2023 var totalt kr 1 153 872 som er kr 519 kroner høyere enn budsjettet.

Sum kostnader i 2023 var totalt kr 1 216 822, som er kr 64 493 høyere enn budsjett. Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader ifm. tv/bredbånd, strøm og fjernvarme.

Årsregnskapet 2023 viser et negativt resultat på kr 55 298.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 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 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjetten ligger vedlagt. Budsjetten er basert på 10 % økning i innbetaling av felleskostnader.

Budsjetten gir et forventet årsresultat på kr 3 498. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjetten.

I budsjetten 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 estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med kostnaden 2023.

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

Offentlige avgifter økt med 18 % i 2024.

### **Øvrige driftskostnader:**

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

Oslo, 11.04.2024

Styret  
i  
Sameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm /s/  
Styreleder

Vegard Mellingen /s/  
Styremedlem

Christian Wanvik Wik /s/  
Styremedlem



## 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 underskudd på kr 55.298. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avvirket.



## 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 5. april 2024  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



---

**Årsregnskap**

---

**Eierseksjonssameiet Viva Grønland**

**2023**



---

**Eierseksjonssameiet Viva Grønland**

---

**Resultatregnskap 2023**

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 153 872	1 153 353	1 068 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 153 872</b>	<b>1 153 353</b>	<b>1 068 240</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader		57 050	57 050	57 050
Driftskostnader		907 627	838 850	856 016
Vedlikeholdskostnader		102 604	100 840	91 984
Honorarer		73 275	72 000	75 676
Forsikringer		68 968	68 189	71 136
Andre kostnader		7 298	15 400	10 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 216 822</b>	<b>1 152 329</b>	<b>1 161 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 950</b>	<b>1 024</b>	<b>-93 643</b>
Finansinntekter		7 652	7 000	7 242
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>7 652</b>	<b>7 000</b>	<b>7 242</b>
<b>Resultat</b>		<b>-55 298</b>	<b>8 024</b>	<b>-86 401</b>
Resultat etter avdrag		-55 298	8 024	-86 401



---

**Eierseksjonssameiet Viva Grønland**

---

**Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		134 621	119 462
Bank	10	190 657	217 791
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	11	171 617	226 915
<b>Sum egenkapital</b>		<b>171 617</b>	<b>226 915</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		141 260	39 364
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 650	2 407
Annen kortsiktig gjeld		3 750	68 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 660</b>	<b>110 338</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>325 277</b>	<b>337 253</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		325 277	337 253
Kortsiktig gjeld		153 660	110 338
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>171 617</b>	<b>226 915</b>

Oslo, 04.04.2024  
Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm /s/  
Styreleder

Christian Wanvik Wik /s/  
Styremedlem

Vegard Mellingen /s/  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

### Noter til regnskapet

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

#### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

#### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 153 872
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 153 872</b>

#### Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>

#### Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	2 680
Offentlige avgifter	267 432
Vaktmestertjeneste	64 472
Strøm/nettleie	80 550
Fjernvarme	319 373
Renhold	46 266
Containerleie, avfallshåndtering	2 574
Tv, bredbånd	120 780
Revisjonshonorar	3 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>907 627</b>

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold heis	59 024
Vedlikehold VVS	41 705
Vedlikehold elektrisk anlegg	1 875
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>102 604</b>

**Note 6 Honorarer**

Forretningsførsel	62 025
Revisjonshonorar	7 500
Andre honorar	3 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>73 275</b>

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon

**Note 7 Forsikring**

Forsikringspremie	68 968
<b>Sum forsikring</b>	<b>68 968</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Datakostnader	2 665
Kontingenter	1 990
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	243
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 298</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	355
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	7 297
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 652</b>

**Note 10 Bank**

Driftskonto Boligbanken	190 657
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>190 657</b>

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	226 915	-55 298	171 617
<b>Sum egenkapital</b>	<b>226 915</b>	<b>-55 298</b>	<b>171 617</b>



## Eierseksjonssameiet Viva Grønland

### Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 268 688	1 153 872	1 153 353	1 068 240
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 268 688</b>	<b>1 153 872</b>	<b>1 153 353</b>	<b>1 068 240</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050
Driftskostnader	955 500	907 627	838 850	856 016
Vedlikeholdskostnader	100 840	102 604	100 840	91 984
Honorarer	74 900	73 275	72 000	75 676
Forsikringer	75 000	68 968	68 189	71 136
Andre kostnader	9 400	7 298	15 400	10 021
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 272 690</b>	<b>1 216 822</b>	<b>1 152 329</b>	<b>1 161 883</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-4 002</b>	<b>-62 950</b>	<b>1 024</b>	<b>-93 643</b>
Finansinntekter	7 500	7 652	7 000	7 242
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>7 500</b>	<b>7 652</b>	<b>7 000</b>	<b>7 242</b>
<b>Resultat</b>	<b>3 498</b>	<b>-55 298</b>	<b>8 024</b>	<b>-86 401</b>
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>3 498</b>	<b>-55 298</b>	<b>8 024</b>	<b>-86 401</b>