



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 715 254  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VIERVANGEN  
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: Kevin Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 28.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 967 630	1 381 726
Annen driftsinntekt	2	13 250 000	411 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 217 630</b>	<b>1 793 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7	9 160 144	10 277 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 228 604</b>	<b>10 345 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 989 026</b>	<b>-8 552 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 236	23 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		750 093	219 026
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-711 857</b>	<b>-195 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	9	14 039	4 135
Udekket tap	9	5 263 130	-8 329 863
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-421 890
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</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>			
Andre fordringer		609 712	595 673
Sum finansielle anleggsmidler		609 712	595 673
Sum anleggsmidler		609 712	595 673
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		9 426
Andre fordringer	8	401 851	270 894
Sum fordringer		401 851	280 320
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 005	2 444 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 005	2 444 804
Sum omløpsmidler		979 856	2 725 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 796</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	609 712	595 673
Udekket tap		3 066 733	8 329 863
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 457 021</b>	<b>-7 734 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 457 021</b>	<b>-7 734 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 583 174	9 902 765
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 583 174</b>	<b>9 902 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 532	1 149 982
Annen kortsiktig gjeld	12	4 883	2 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>463 415</b>	<b>1 152 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 046 589</b>	<b>11 054 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 797</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546001

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 715 254  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VIERVANGEN  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 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: Kevin Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 917 715 254  
BOLIGSAMEIET VIERVANGEN

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 967 630	1 381 726
Annen driftsinntekt	2	13 250 000	411 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 217 630</b>	<b>1 793 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	9 160 144	10 277 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 228 604</b>	<b>10 345 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 989 026</b>	<b>-8 552 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 236	23 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		750 093	219 026
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-711 857</b>	<b>-195 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	9	14 039	4 135
Udekket tap	9	5 263 130	-8 329 863
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-421 890
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>



Organisasjonsnr: 917 715 254  
BOLIGSAMEIET VIERVANGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		609 712	595 673
Sum finansielle anleggsmidler		609 712	595 673
Sum anleggsmidler		609 712	595 673
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	8		9 426
Andre fordringer	8	401 851	270 894
Sum fordringer		401 851	280 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 005	2 444 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 005	2 444 804
Sum omløpsmidler		979 856	2 725 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 796</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	9	609 712	595 673



Udekket tap		3 066 733	8 329 863
Sum opptjent egenkapital		-2 457 021	-7 734 190
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 457 021</b>	<b>-7 734 190</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 583 174	9 902 765
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 583 174</b>	<b>9 902 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 532	1 149 982
Annen kortsiktig gjeld	12	4 883	2 239
Sum kortsiktig gjeld		463 415	1 152 221
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 046 589</b>	<b>11 054 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 797</b>



Organisasjonsnr: 917 715 254  
BOLIGSAMEIET VIERVANGEN

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 15 000,- 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**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		60000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		68460.00

**Note**



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

### 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 16.04.2024 for 5006 Boligsameiet Viervangen.**

Møtested: Gjerdrum ungdomsskole  
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.  
Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Det vil bli avholdt ordinært huseierlagsmøte etter det formelle årsmøtet.

De som er forhindret i å delta kan avgi stemme via fullmakt, se vedlegg.

Velkommen!

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Inkomne saker
- Sak 6: Personvalg



## Sak 1: Konstituering

### KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Anne Marthe Eriksen velges til møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes og anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsmelding for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås av denne tas til etterretning.

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 15 217 630 (mot budsjett 1 979 798)

Utgifter: 9 228 604 (mot budsjett 1 283 174)

Resultat: 5 277 169 (mot budsjett 244 624)

Det er stort avvik mellom budsjetterte tall og faktiske tall. Dette skyldes at sameiet har inngått forlik med forsikringsselskap og leverandør der sameiet har mottatt en kompensasjon for utbedring av eiendommene. Sameiet har nedbetalt 11 451 000 i lån i 2023.

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar er budsjettert med kr 60.000 for 2023, slik det har vært tidligere år

#### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60.000,-. Honoraret fordeles internt av styret

## Sak 5: Innkomne saker



Styret har ikke mottatt forslag fra beboerne innen fristen

Forslag fra styret:

Det vises til ekstraordinært årsmøte november 2023, hvor det ble besluttet at styret skulle lage en plan for nedbetaling av lån og samlet husleie.

Sameiet vil spare rentekostnader på kr 2.185.220 dersom lånetiden reduseres til 15 år.

Terminbeløpene vil øke fra kr. 72.171,- til kr. 95.903.

Øking pr husstand pr måned blir kr. 126 for 1. etg, kr. 112 for 2. etg. og kr. 162 for 3. etg.

Bori anbefaler samtidig å øke månedlige felleskostnader med en snittsum på ca kr. 100,- grunnet økte driftskostnader.

Øking pr husstand pr måned blir kr. 95 for 1. etg, kr. 84 for 2. etg. og kr. 121 for 3. etg.

Eksakt husleie for den enkelte etasje vil bli lagt frem i årsmøtet

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling

Lånet nedbetales over 15 år

Husleie økes i tråd med Bori sin anbefaling

## Sak 6: Personvalg

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling er enstemmig

Styreleder velges for 2 år: Valgkomiteen har ikke funnet noen valgbare personer

Styremedlem velges for 2 år: Morten Lauritsen

Varamedlem velges for 2 år: Thomas Grue

Disse er ikke på valg:

Styremedlem Gitte Mollan 1 år igjen

Varamedlem Arnold Bakke 1 år igjen

Leder valgkomite Tor Øyvind Andersen 1 år igjen

Medlem valgkomite Rigmor Lerengen 1 år igjen

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Jan Morten Lauritsen

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:



- Thomas Grue



**Boligsameiet Viervangen**

**Årsoppgjør 2023**

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



Boligsameiet Viervangen org.nr. 917715254



## Resultatregnskap 2023

Boligsameiet Viervangen

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 967 630	1 381 726	1 979 798	2 020 504
Annen driftsinntekt	2	13 250 000	411 764	0	46 740
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 217 630</b>	<b>1 793 490</b>	<b>1 979 798</b>	<b>2 067 244</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	68 500
Konsulenttjenester	4	866 842	673 930	102 777	112 700
Kontingenter		0	0	6 000	0
Rep og vedlikehold	5	7 260 254	8 780 767	258 962	285 999
Forsikringer		270 894	220 982	243 000	295 000
Energi og fyring		18 777	23 879	17 920	24 000
Kabel-TV og telefoni		375 480	359 280	359 280	399 999
Driftskostnader	6	300 260	190 891	207 275	299 999
Leiekostnader		0	-1 698	0	0
Andre driftskostnader	7	67 636	29 098	19 500	34 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 228 604</b>	<b>10 345 588</b>	<b>1 283 174</b>	<b>1 520 197</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>5 989 026</b>	<b>-8 552 098</b>	<b>696 624</b>	<b>547 047</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		38 236	23 505	0	0
Finanskostnad		750 093	219 026	452 000	245 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-711 857</b>	<b>-195 520</b>	<b>-452 000</b>	<b>-245 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>	<b>244 624</b>	<b>302 047</b>
Overført til annen egenkapital	9	0	-421 890	0	0
Overført udekket tap	9	5 263 130	-8 329 863	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	14 039	4 135	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>5 277 169</b>	<b>-8 747 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Boligsameiet Viervangen



## Balanse 31.12.2023

Boligsameiet Viervangen  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		609 712	595 673
Sum finansielle anleggsmidler		609 712	595 673
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>609 712</b>	<b>595 673</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		326 929	270 894
Kundefordringer	8	0	9 426
Andre fordringer	8	74 922	0
Sum fordringer		401 851	280 320
Bankinnskudd, kasse o.l.		578 005	2 444 804
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>979 856</b>	<b>2 725 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 796</b>

Balanserapport 2023 for Boligsameiet Viervangen



## Balanse 31.12.2023

Boligsameiet Viervangen  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	9	609 712	595 673
Udekket tap		-3 066 733	-8 329 863
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 457 021</b>	<b>-7 734 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 583 174	9 902 765
Sum langsiktig gjeld		3 583 174	9 902 765
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 532	1 149 982
Annen kortsiktig gjeld	12	4 883	2 239
Sum kortsiktig gjeld		463 415	1 152 221
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 046 589</b>	<b>11 054 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 589 568</b>	<b>3 320 797</b>

Boligsameiet Viervangen

Anne Marthe Aassve Eriksen  
Styrets leder

Arnold Bakke  
Styremedlem

Hilde Waagbø Nilsen  
Styremedlem

Gitte Hannemann Mollan  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Boligsameiet Viervangen



## 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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	718 869	782 031	851 558	1 166 556
3603 Stipulerte renter	555 244	47 900	452 000	244 992
3604 Stipulerte avdrag	149 860	22 772	148 000	39 996
3606 Kabel TV/bredbånd	374 981	359 779	359 280	400 000
3625 Vedlikeholdsfond	168 676	169 244	168 960	168 960
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 967 630</b>	<b>1 381 726</b>	<b>1 979 798</b>	<b>2 020 504</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	13 250 000	411 764	0	46 740
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>13 250 000</b>	<b>411 764</b>	<b>0</b>	<b>46 740</b>

Andre inntekter gjelder erstatningsberegning fra Gjensidige og Pre Ask etter forlik grunnet mangler ved nyoppførte boliger.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 500
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 500</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter til bespisning og bevertning ifbm. møter og prosjektavslutning, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 188	5 188	5 775	6 000
Forretningsførerhonorar	93 135	92 964	97 000	101 700
Andre forvaltningstjenester	0	0	0	5 000
Juridisk bistand	389 619	357 378	1	0
Teknisk bistand	211 245	121 144	1	0
Annen fremmed tjeneste	167 655	97 256	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>866 842</b>	<b>673 930</b>	<b>102 777</b>	<b>112 700</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	3 297	60 123	30 000	99 999
Vedlikehold VVS	0	1 138	0	0
Vedlikehold elektro	17 772	0	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	65 516	18 572	50 000	0
Vedlikehold garasjer	146 801	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	1	0
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	168 960	186 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	20 000	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	7 020 868	8 680 935	1	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>7 260 254</b>	<b>8 780 767</b>	<b>258 962</b>	<b>286 999</b>

## Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	180 760	71 391	79 275	170 000
Gressklipping	119 500	119 500	128 000	129 999
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>300 260</b>	<b>190 891</b>	<b>207 275</b>	<b>299 999</b>



## Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	49 500	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	2 393	1 500	0
Inventar	0	1 248	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	3 172	1 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	8 000
Kontorrekvisita	0	843	1 000	0
Lisenser/software	870	573	1 000	1 000
Kostnader tillitsvalgte	9 936	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	13 974	5 000	16 000
Velferdskostnader	4 191	3 895	6 000	6 000
Gave, ikke fradragsberettiget	149	0	0	0
Øredifferanser	-10	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>67 636</b>	<b>29 098</b>	<b>19 500</b>	<b>34 000</b>

## Note 8 Fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>9 426</b>
Andre kortsiktige fordringer	74 922	0
<b>Andre fordringer</b>	<b>74 922</b>	<b>0</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>74 922</b>	<b>9 426</b>

Andre kortsiktige fordringer gjelder avsetning av rentekostnader pr. 31.12.23 på lån i Boligbanken, samt renteinntekter til klientmiddelkonto hos Bull advokatfirma.



## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-7 734 190	1 013 428
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 263 130	-8 751 753
Overført til vedlikeholdsfond	14 039	4 135
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 457 021	-7 734 190
Vedlikeholdsfond 31.12	609 712	609 712
Udekket tap 31.12	-3 066 733	-8 329 863
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-2 457 021</b>	<b>-7 734 190</b>

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av boligsameiets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Styreleder har godkjent at det som er innkrevet til vedlikeholdsfond i 2023 ikke settes på vedlikeholdsfondskontoen, da boligsameiet har nedbetalt over 11 millioner på lånet og det ikke var forsvarlig å tømme driftskontoen ytterligere. Avsetning til vedlikeholdsfond i 2024 strammes inn for å følge opp formålet til innkrevingen til vedlikeholdsfond.

## Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeldsbrevlån	3 583 174	9 902 765
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>3 583 174</b>	<b>9 902 765</b>



## Note 11 Gjeldsbrevlån

### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 7,00%, løpetid 31 år

Opprinnelig lånebeløp 2022	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	97 236	
Opplånt 2023	5 000 000	
Nedbetalt i år	11 319 590	
Lånesaldo 31.12		3 583 174
Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2053		

Sum langsiktig gjeld 3 583 174

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	644	0
Andre påløpte kostnader	4 240	2 239
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 883</b>	<b>2 239</b>

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember fra Fortum.



**Note 13 Arbeidskapital**


	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 572 902</b>	<b>421 890</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	5 277 169	-8 747 618
Opptak langsiktige lån	0	10 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-6 319 891	-97 235
Endringer i andre langsiktige poster	-14 039	-4 135
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 056 461	1 151 012
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>516 441</b>	<b>1 572 902</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	979 856	2 725 124
- Kortsiktig gjeld	463 415	1 152 221
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>516 441</b>	<b>1 572 902</b>



## 5006 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Mollan, Gitte Hannemann** 2024-03-04

Identifikasjon

 **bankID** Mollan, Gitte Hannemann

Navn Dato  
**Eriksen, Anne Marthe Aassve** 2024-03-01

Identifikasjon

 **bankID** Eriksen, Anne Marthe  
Aassve

Navn Dato  
**Nilsen, Hilde Waagbø** 2024-03-01

Identifikasjon

 **bankID** Nilsen, Hilde Waagbø

Navn Dato  
**Bakke, Arnold** 2024-03-02

Identifikasjon

 **bankID** Bakke, Arnold



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



Til årsmøtet i Boligsameiet Viervangen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Viervangen som viser et overskudd på NOK 5 277 169. 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 resultater 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 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.

### Øvrig informasjon

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no  
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

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

Lillestrøm, 15. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/15/2024 15:17:08

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.