



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 551 261	2 544 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 551 261</b>	<b>2 544 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	89 805
Annen driftskostnad		1 219 307	14 452 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 307 387</b>	<b>14 542 660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 243 874</b>	<b>-11 997 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 497	23 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 497</b>	<b>23 100</b>
Annen finanskostnad		467 652	533 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 652</b>	<b>533 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-462 155</b>	<b>-510 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		781 719	-12 508 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 762	
Sum varige driftsmidler		10 487 867	10 441 104
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 487 867	10 441 104
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		164 077	241 138
Sum fordringer		164 077	241 138
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 504	2 751 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 504	2 751 024
Sum omløpsmidler		1 731 582	2 992 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 632 301	14 414 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 632 301</b>	<b>-14 414 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 628 001</b>	<b>-14 409 721</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		22 098 541	22 728 177
Øvrig langsiktig gjeld		3 545 000	3 545 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 643 541</b>	<b>26 273 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 643 541</b>	<b>26 273 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 992	3 549
Leverandørgjeld		201 916	1 525 163
Annen kortsiktig gjeld			41 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 908</b>	<b>1 569 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 847 449</b>	<b>27 842 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447015

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 867 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 551 261	2 544 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 551 261</b>	<b>2 544 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	89 805
Annen driftskostnad		1 219 307	14 452 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 307 387</b>	<b>14 542 660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 243 874</b>	<b>-11 997 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 497	23 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 497</b>	<b>23 100</b>
Annen finanskostnad		467 652	533 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 652</b>	<b>533 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-462 155</b>	<b>-510 638</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		781 719	-12 508 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 762	
Sum varige driftsmidler		10 487 867	10 441 104
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 487 867	10 441 104
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		164 077	241 138
Sum fordringer		164 077	241 138
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 504	2 751 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 504	2 751 024
Sum omløpsmidler		1 731 582	2 992 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 632 301	14 414 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 632 301</b>	<b>-14 414 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 628 001</b>	<b>-14 409 721</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 098 541	22 728 177
Øvrig langsiktig gjeld	3 545 000	3 545 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 643 541</b>	<b>26 273 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 643 541</b>	<b>26 273 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 992	3 549
Leverandørgjeld	201 916	1 525 163
Annen kortsiktig gjeld		41 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>203 908</b>	<b>1 569 809</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 847 449</b>	<b>27 842 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Grefsenveien 28 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 14. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Grefsenveien 28 Borettslag. Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6476>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelpod på fellesareal
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grefsenveien 28 Borettslag**

Ørjan Dahlsveen

Anders Torbjørnsen Ågotnes

Carl Martin Rendum Klæth



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Espen Holter Pedersen, rådgiver OBOS, som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Espen Holter Pedersen er valg som møteleder.



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Berit Asphjell som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Berit Asphjell er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 6476 Grefsenveien 28 Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Grefsenveien 28 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag 7. juni kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er mandag 14. juni 9.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Grefsenveien 28 Borettslag

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Grefsenveien 28 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7. juni kl. 9.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14. juni kl. 9.00

**Selskapsnummer:** 6476 **Selskapsnavn** Grefsenveien 28 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2.Valg av møteleder:

Styret foreslår Espen Holter Pedersen, rådgiver OBOS, som møteleder.

Espen Holter Pedersen velges som møteleder.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3.Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Berit Asphjell velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4.Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



## 5.Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For	Mot

## 6.Saker til behandling: Etablering av sykkelbod på fellesareal ute eller i kjeller, krever 2/3 flertall

Forslag fra styret

Saksfremstilling:

Borettslaget har for øyeblikket en sykkelbod i kjelleren og oppstillingsplasser ute. Sykkelboden i kjelleren har ikke kapasitet til å imøtekomme behovet til sykkelparkering i borettslaget. Det har det siste årene vært tilfeller av at sykler har blitt stjålet fra oppgangen og den utendørs parkeringen. Styret ønsker i den sammenheng å utvide sykkelparkeringen i borettslaget på en måte som sikrer beboernes verdier. Innspillet har også blitt innsendt til styret fra beboere. Da dette medfører endring av bruksområde på fellesareal bes generalforsamlingen om å samtykke til å utvide muligheten for sikker sykkelparkering.

Styret søker tillatelse til å etablere enten en ny sykkelbod (ute ved nåværende sykkelstativ) eller utvide dagens sykkelparkering i kjeller som vil medføre at en garasje plass vil bli omgjort for plassering av sykler. Da styret ikke har hatt mulighet til å innhente kostnadsestimater tar vi forbehold rundt finansieringen opp mot andre nødvendige oppgaver - dvs. prioriteringer og gjennomføring.

Styret vil informere om ev. valg av løsning før denne etableres.

### Forslag til vedtak:

Etablering av ekstra sykkelparkering på fellesareal ute ved nåværende sykkelstativ eller i kjeller ved utvidelse av nåværende sykkelparkering med omgjøring av en garasje plass, dersom styret finner kostnadene akseptable i forhold til andre prioriteringer.

For	Mot

## 7.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder (2 år), 1 styremedlem (2 år), og 2 varamedlemmer (1 år).

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Ørjan Dahlsveen	
Styremedlem	Monika Hansen	
Varamedlem	Nina Richartz	
Varamedlem	Øystein Sagosen	

## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Ørjan Dahlsveen	
Vara	Monika Hansen	

## Valg av valgkomité, 1 år:

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Aina Fjeldstad	
Medlem	Eirik Rikardsen	

Skjemaet leveres/sendes til Ørjan Dahlsveen (styreleder) innen fristen 14. juni kl. 9.00, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ørjan Dahlsveen	Grefsenveien 28
Styremedlem	Anders Torbjørnsen Ågotnes	Grefsenveien 28
Styremedlem	Carl Martin Rendum Klæth	Grefsenveien 28
Varamedlem	Monica Hansen	Grefsenveien 28
Varamedlem	Dagrun Pedersen	Grefsenveien 28

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ørjan Dahlsveen		Grefsenveien 28
Varadelegert		
Carl Martin Rendum Klæth		Grefsenveien 28

#### Valgkomiteen

Aina Fjelstad	Grefsenveien 28
Eirik Rikardsen	Grefsenveien 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Grefsenveien 28 Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Grefsenveien 28 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenveien 28, med gårds- og bruksnummer 76/3.

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten er kjøpt.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Grefsenveien 28 Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 551 261,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 307 387,-. Dette er kr 184 383,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Enova på ca. kr 147 000 som ikke lå i budsjett samt lavere energikostnader.

Borettslaget forhandlet også lavere rente, slik at finanskostnader også ble lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 781 719,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 527 674,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 150 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenveien 28 Borettslag.

### Lån

Grefsenveien 28 Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med en flytende rente på 1,65 % per 30.03.2021. Lånene har månedlige terminer og vil være nedbetalt henholdsvis 30.09.36 og 30.11.53.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret holdes konstant i 2021 iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grefsenveien 28 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Grefsenveien 28 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

13 av 38



Uavhengig revisors beretning - Grefsenveien 28 Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 06. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 422 352</b>	<b>2 443 341</b>	<b>1 422 352</b>	<b>1 527 673</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	781 719	-12 508 566	442 230	758 824
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	12 000 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -46 763	-79 163	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -629 636	-433 260	-566 000	-683 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>105 320</b>	<b>-1 020 989</b>	<b>-123 770</b>	<b>75 824</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 527 674</b>	<b>1 422 352</b>	<b>1 298 582</b>	<b>1 601 497</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 731 582	2 992 161		
Kortsiktig gjeld	-203 908	-1 569 809		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 527 674</b>	<b>1 422 352</b>		



Grefsenveien 28 Borettslag

## GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 547 132	2 544 732	2 546 000	2 553 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	10 000	0
Andre inntekter	3	4 129	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 551 261</b>	<b>2 544 732</b>	<b>2 556 000</b>	<b>2 553 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-14 805	-14 805	-11 360
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 969	-4 375	-4 600	-4 800
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-104 110	-103 080	-104 115	-104 110
Konsulenthonorar	7	-129 188	-60 798	-100 000	-45 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-248 209	-13 370 874	-400 000	-400 000
Forsikringer		-142 291	-130 448	-142 300	-150 000
Kommunale avgifter	9	-267 360	-245 623	-267 350	-270 306
Energi/fyring		-138 934	-190 649	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 576	-145 233	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-166 070	-163 176	-180 000	-175 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 307 387</b>	<b>-14 542 660</b>	<b>-1 491 770</b>	<b>-1 439 176</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 243 874</b>	<b>-11 997 928</b>	<b>1 064 230</b>	<b>1 113 824</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 497	23 100	20 000	5 000
Finanskostnader	12	-467 652	-533 738	-642 000	-360 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-462 155</b>	<b>-510 638</b>	<b>-622 000</b>	<b>-355 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>781 719</b>	<b>-12 508 566</b>	<b>442 230</b>	<b>758 824</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 508 566		
Reduksjon udekket tap		781 719	0		



Grefsenveien 28 Borettslag

## GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 809 159	9 809 159
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	46 763	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 487 867</b>	<b>10 441 104</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 077	154 176
Andre kortsiktige fordringer		0	86 962
Driftskonto OBOS-banken		463 900	1 882 726
Sparekonto OBOS-banken		1 103 604	868 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 731 582</b>	<b>2 992 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	16	-13 632 301	-14 414 021
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 628 001</b>	<b>-14 409 721</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 098 541	22 728 177
Borettsinnskudd	17	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	18	220 000	220 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 643 541</b>	<b>26 273 177</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		201 916	1 525 163
Påløpte renter		1 992	3 549
Annen kortsiktig gjeld		0	41 097
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>203 908</b>	<b>1 569 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 219 448</b>	<b>13 433 266</b>
Pantstillelse	19	31 589 940	31 589 940



Grefsenveien 28 Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 04.05.2021  
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Ørjan Dahlsveen/s/

Anders Torbjørnsen Ågotnes/s/

Carl M. Rendum Klæth/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 322 348
Garasje	108 000
Lokale	102 384
Strøm elbil	7 200
Ladestasjon elbil	7 200
Parkering	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 553 132</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 547 132</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Håndkasse	16
Nettinnbetalinger	813
Nøkler	800
Erstatning	2 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 129</b>



Grefsenveien 28 Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-100 251
OBOS Prosjekt AS	-10 816
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 286
Andre konsulentthonorarer	-2 835
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-129 188</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-9 247
Andre konsulentthonorar	-2 520
Offentlige tilskudd, Oslo kommune	147 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>135 983</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-116 113
Drift/vedlikehold VVS	-2 363
Drift/vedlikehold elektro	-11 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 477
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 164
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 644
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 609
Kostnader dugnader	-6 104
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 209</b>

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



Grefsenveien 28 Borettslag

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-195 326
Renovasjonsavgift	-72 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-267 360</b>

## NOTE: 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 357
Driftsmateriell	-695
Lyspærer og sikringer	-1 769
Vaktmestertjenester	-109 858
Renhold ved firmaer	-32 881
Snørydding	-2 813
Andre fremmede tjenester	-1 156
Kontor- og datarekvisita	-301
Trykksaker	-1 288
Andre kontorkostnader	-901
Telefon, annet	-6 316
Porto	-1 290
Bank- og kortgebyr	-2 447
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 070</b>

## NOTE: 11

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 306
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 497</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-112 818
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-172 315
2 687	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-185 104
Renter på leverandørgjeld	-102
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-467 652</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 729 997
Ladestasjon	79 163
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 809 159</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.76/bnr.3

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



Grefsenveien 28 Borettslag

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020, avskrives fra 2021	46 763	46 763
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>46 763</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2018	-5 670 456	
Nedbetalt tidligere	150 966	
Nedbetalt i år	277 881	-5 241 609
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-17 500 000	
Nedbetalt tidligere	422 868	
Nedbetalt i år	220 200	-16 856 932
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-22 098 541</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 325 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 325 000</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-220 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-220 000</b>



Grefsenveien 28 Borettslag

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 325 000
Pantelån	22 098 541
<b>TOTALT</b>	<b>25 423 541</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 809 159
Tomt	631 945
<b>TOTALT</b>	<b>10 441 104</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styreberetning 2020

### **Rehabiliteringen**

2020 var et år i endring for borettslaget, de største arbeidene i oppussingen ble ferdigstilt i 2019 og kun reklamasjoner og feilretting gjenstod å fullføre. Disse arbeidene viste seg, dessverre vanskelig å få ferdigstilt i 2020 da Thorendals og Sagstuen slet med å levere i henhold til avtaler. Ofte på grunn av manglende kapasitet eller at fabrikker har vært stengt eller operert med andre forutsetninger grunnet pandemien. Styret arbeider fortsatt aktivt med å få dette ferdigstilt.

### **Ensliges Landsforbunds salg av forsamlingslokalet (Andel 43) og vedtak om leiligheter**

I 2019 ble styret gjort oppmerksom på at Ensliges Landsforbund, som til i 2020 har eid forsamlingslokalet i kjelleren skulle avvikles og at alle stiftelsens eiendeler skulle gå til arbeidet mot Alzheimer. I den sammenheng har styret engasjert advokat for å arbeide for borettslagets interesser og lokalet ble på vårparten av 2020 solgt til en privatperson som ønsker å gjøre om forsamlingslokalet til leiligheter. Vi har hele veien støttet dette ettersom vi er organisert som et borettslag med 42 andre leiligheter og ser fordelene ved at lokalene omgjøres til bolig da dette sørger for kontinuerlig beboelse og sammenfallende interesser med resten av andelseierne. Ved både den ordinære og ekstraordinære generalforsamlingen støttet det store flertallet av beboerne opp om denne løsningen som vi tror vil gagne borettslaget i årene som kommer. I den sammenheng signerte styret en avtale med utbygger som regulerer den videre framgangen på en god måte. I løpet av høsten 2020 fortsatte arbeidet med utbygger og avtaler med Oslo Kommune ble signert vedrørende bygging i nærheten av tomtegrensen, og i november ble søknad om rammetillatelse levert fra utbygger. Prosessen har grunnet pandemien og den generelle uforutsigbarheten i 2020 tatt noe lenger tid en styret og utbygger håpte på.

### **Heisen**

I mars 2020 opplevde vi en lengre stans på heisen da frekvensomformerer til heismotoren sluttet å fungere. Firmaet som utførte ombyggingen av heisen tidlig på 2000-tallet eksisterer ikke lenger og dette førte til at reservedeler var vanskelige å oppdrive. Senere på våren/sommeren hadde vi nok en stans da temperaturen i heisrommet steg til over 35 grader under en hetebølge som trigget sikkerhetsfunksjoner i heisen. Da det har vært et gjentakende problem at heisen har stått under varmeperioder kontaktet styret leverandør av varme/kjøle løsninger og det ble på sommeren installert en varmepumpe som regulerer temperaturen i heishuset.

Mindre synlig for beboerne men like viktig har styret også utbedret feil og mangler tilknytning til forrige heiskontroll. I sammenheng med rehabiliteringen ble heisadkomsten flyttet fra svalgangen til en dør i taket av heishuset i 6 etasje. Dette førte til at det var flere punkter som krevde utbedring etter heiskontrollen.

### **Maling av trappoppgangene**

Som en del av rehabiliteringen ble det valgt å ikke male trappeoppgangene. Når rehabiliteringen ble ferdigstilt ble behovet for maling synlig og når vi på våren 2020 fikk et godt tilbud besluttet styret å male oppgangene.



## Etablering av blomsterkasser

Etablering av blomsterkasser på vestre del av blokka for å skape en helhet mot østre del av blokka som har hekk-beplantning. Det ble valgt blomsterkasser med underliggende duk, og vedlikeholdsvennlig beplantning.

## Informasjon til beboere og kommunikasjon i styret

Styret har i løpet av 2020 tatt i bruk vibbo.no som et supplement til borettslagets facebook-gruppe for å publisere offisiell kommunikasjon da vibbo er en løsning levert av OBOS for beboerne i borettslag. Informasjonsskriv har også blitt hengt opp på tavlen i 1 etasje med flere eksemplarer slik at beboere som ønsker det kan ta det med og lese det i leiligheten. Kommunikasjon innad i styret foregår i en messenger-samtalegruppe. Dette sikrer effektiv kommunikasjon og rask utbedring av problemer der styret har kompetanse.

Styret ønsker å takke alle beboere for tilliten og tålmodigheten ved å skulle fullføre en rehabilitering under pandemien.

## Styret

Styret e-post [grefsenveien28@gmail.com](mailto:grefsenveien28@gmail.com). Se Grefsenveien 28 Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/grefsenveien28](http://vibbo.no/grefsenveien28) for ytterligere informasjon, siden vil oppdateres videre av styret. Under min profil kan andelseiere redigere egen kontaktinfo og samtykke til digital kommunikasjon.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Vaktmester for borettslaget er VBR Norge AS. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

## Parkering

Borettslaget har garasjeplasser og noen få parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2019 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer og dører, betongrehabilitering av balkonger og svalganger, omteking av hovedtak og nytt tak over svalgang og øverste balkong



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret settes til kr 80 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 6

## **Sykkelbod på fellesareal**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Borettslaget har for øyeblikket en sykkelbod i kjelleren og oppstillingsplasser ute. Sykkelboden i kjelleren har ikke kapasitet til å imøtekomme behovet til sykkelparkering i borettslaget. Det har det siste årene vært tilfeller av at sykler har blitt stjålet fra oppgangen og den utendørs parkeringen. Styret ønsker i den sammenheng å utvide sykkelparkeringen i borettslaget på en måte som sikrer beboernes verdier. Innspillet har også blitt innsendt til styret fra beboere. Da dette medfører endring av bruksområde på fellesareal bes generalforsamlingen om å samtykke til å utvide muligheten for sikker sykkelparkering.

Styret søker tillatelse til å etablere enten en ny sykkelbod (ute ved nåværende sykkelstativ) eller utvide dagens sykkelparkering i kjeller som vil medføre at en garasje plass vil bli omgjort for plassering av sykler. Da styret ikke har hatt mulighet til å innhente kostnadsestimater tar vi forbehold rundt finansieringen opp mot andre nødvendige oppgaver - dvs. prioriteringer og gjennomføring.

Styret vil informere om ev. valg av løsning før denne etableres.

### **Styrets innstilling**

Etablering av ekstra sykkelparkering på fellesareal ute ved nåværende sykkelstativ eller i kjeller ved utvidelse av nåværende sykkelparkering med omgjøring av en garasje plass, dersom styret finner kostnadene akseptable i forhold til andre prioriteringer.

### **Forslag til vedtak**

Etablering av ekstra sykkelparkering på fellesareal ute ved nåværende sykkelstativ eller i kjeller ved utvidelse av nåværende sykkelparkering med omgjøring av en garasje plass, dersom styret finner kostnadene akseptable i forhold til andre prioriteringer.



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder, 2 år:

Ørjan Dahlsveen

Styremedlem, 2 år:

Monika Hansen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anders Torbjørnsen Ågotnes

Varamedlemmer, 1 år:

Nina Richartz

Øystein Sagosen

Delegert med vara til OBOS generalforsamling:

Delegert: Ørjan Dahlsveen

Vara: Monika Hansen

Valgkomité:

Eirik Rikardsen

Aina Fjeldstad

mvh

Aina Fjelstad og Eirik Rikardsen

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Ørjan Dahlsveen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Monika Hansen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år



Nina Richartz

Øystein Sagosen



Sak 8

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Ørjan Dahlsveen**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Monika Hansen**



Sak 9

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Aina Fjeldstad**

**Eirik Rikardsen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.