



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 895 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 421 777	3 322 850
Sum inntekter		3 421 777	3 322 850
Kostnader			
Lønnskostnad		230 482	222 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 746	16 473
Annen driftskostnad		2 819 769	2 755 312
Sum kostnader		3 052 997	2 994 187
Driftsresultat		368 780	328 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 891	7 445
Sum finansinntekter		2 891	7 445
Annen finanskostnad		109	97
Sum finanskostnader		109	97
Netto finans		2 782	7 348
Ordinært resultat før skattekostnad		371 562	336 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 562	336 010
Årsresultat		371 562	336 010
Totalresultat		371 562	336 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 562	336 010
Sum overføringer og disponeringer		371 562	336 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2 747
Sum varige driftsmidler		1	2 747
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	2 747
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 535	19 328
Sum fordringer		48 535	19 328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 994 115	2 541 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 994 115	2 541 488
Sum omløpsmidler		3 042 650	2 560 816
SUM EIENDELER		3 042 651	2 563 563

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 789 247	2 417 686
Sum opptjent egenkapital		2 789 247	2 417 686
Sum egenkapital		2 789 247	2 417 686
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		243 497	61 816
Annen kortsiktig gjeld		9 907	84 061
Sum kortsiktig gjeld		253 404	145 877
Sum gjeld		253 404	145 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 042 651	2 563 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225524

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 895 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 990 895 074
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 421 777	3 322 850
Sum inntekter		3 421 777	3 322 850
Kostnader			
Lønnskostnad		230 482	222 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 746	16 473
Annen driftskostnad		2 819 769	2 755 312
Sum kostnader		3 052 997	2 994 187
Driftsresultat		368 780	328 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 891	7 445
Sum finansinntekter		2 891	7 445
Annen finanskostnad		109	97
Sum finanskostnader		109	97
Netto finans		2 782	7 348
Ordinært resultat før skattekostnad		371 562	336 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 562	336 010
Årsresultat		371 562	336 010
Totalresultat		371 562	336 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 562	336 010
Sum overføringer og disponeringer		371 562	336 010



Annen egenkapital	2 789 247	2 417 686
Sum opptjent egenkapital	2 789 247	2 417 686
Sum egenkapital	2 789 247	2 417 686
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	243 497	61 816
Annen kortsiktig gjeld	9 907	84 061
Sum kortsiktig gjeld	253 404	145 877
Sum gjeld	253 404	145 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 042 651	2 563 563



Organisasjonsnr: 990 895 074
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Grefsentoppen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 5754





Velkommen til årsmøte i Grefsentoppen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5754>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefsentoppen Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tron Høglund er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5754 - Årsrapport til styrerommet.no - endelig.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 202 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Tveitbråten
- Simen Nordren Johannessen

Vedlegg

1. 5754 - Valgkomiteens innstilling 22.pdf

Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ingrid Unander
- Knut Erik Grorud
- Magne Roald



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Knut-Erik Grorud	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Mariann Tveitbråten	Grefsenkollveien 21

Valgkomiteen

Tron Høglund	Grefsenkollveien 21
Magne Roald	Grefsenkollveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Grefsentoppen Boligsameie

Sameiet består av 88 seksjoner. Grefsentoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenkollveien 21-23. Gårds- og bruksnummer 75/13.

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

Grefsentoppen Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning for 2021 (perioden 06.04.21 - 04.04.22)

Årsmøte ble gjennomført digitalt pga. pandemi. Hele 45 eiere deltok, noe som er en dobling fra den gangen vi avholdt årsmøte i leide lokaler. Det har i perioden fra årsmøtet i 2020 til årsmøtet i 2021 vært avholdt 8 styremøter. Styret har i styremøtene behandlet en relativt stor mengde saker. Sakene er omtalt nedenfor.

Vedlikehold

Det er gjennomført ettersyn/service på heiser, ventilasjonsvifter, avfuktingssystem i garasjen, garasjeport, porttelefon, rensing av tak og drift av uteområder i henhold til avtaler. I tillegg har vi avtale om bekjempelse av skadedyr i garasjen og utenfor bygget. Vi har også utført service/vedlikehold på balkongdører som har hatt behov for det.



Skifte av evt. defekte balkongglass tas sommeren 2022. 6 av 14 vifter på taket er skiftet. En vifte går litt tregere og vil bli byttet ved behov.

Vi har i 2021 inngått avtale for jevnlig vedlikehold og kontroll av vannpumpesystemet i blokka. Filter ble byttet og vedlikehold utført i april. Det førte til bedre vanntrykk, særlig i de øverste etasjene.

Fjellveggen bak blokka krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Våren 2021 ble arbeidet med fjerning av vegetasjon, fjerning av masse fra nettet og reparasjon av hull gjennomført.

Brannsikkerhet

I 2021 har vi fått installert brannmannskap i K1. Det er installert og programmert orienteringsplaner som er hengt opp i 1. etasje og i garasjen. Dette er viktig for brannvesenet fordi det er her de kobler seg på brannslukkingssystemet i tilfelle brann. Orienteringsplanene ble oppgradert pga. nye forskrifter. Det viste seg å være en stor jobb fordi merking av detektorene ikke var utført. Dette skulle vært gjort når bygget/anlegget var nytt i 2006.

Året før ble alle leilighetene utstyrt med sirene som varsler dersom det oppstår brann i fellesområdene. Dette ble gjennomført fordi få hørte brannalarmen pga. lydette dører og leiligheter.

Opprydding og rengjøring

I sommer fikk vi satt ut beholdere for småelektrisk og farlig avfall. På denne måten bidrar vi til et bedre klima med lavere miljøutslipp. Det ble kastet mye i løpet av den uken beholderne sto hos oss.

Styret har ryddet fellesarealer for ting som var hensatt, samt ryddet og rengjort to vaktmester/lager boder. Vi har også laget en oversikt over lysmateriell slik at vi unngår å kjøpe for mye til lager. Det går en del lyspærer i en stå stor blokk. Når lamper går i stykker nå, bytter vi til Led. Vi samler opp og bestiller elektrikerarbeid et par ganger i året for å få bedre priser.

Garasjen ble som vanlig vasket på sommeren for å unngå slitasje og skader på underlaget. Mye ting langs veggene og på gulvet ble fjernet og ryddet opp i. Dette er viktig for å unngå skadedyr og øke brannsikkerheten.

Årlig dugnad ble gjennomført på to uker med arbeidslister i stedet for en ettermiddag pga. korona og krav om avstand til hverandre. Mye bra arbeid ble utført.

Ny vaktmester og nytt rengjøringsfirma

Vaktmesteren sa opp sin avtale hos oss. Vi har fått ny leverandør etter en grundig anbudsprosess. Valget falt på Karlsens Vaktmestertjeneste som kom best ut både på kvalitet og pris. Vi har også fått ny leverandør på renhold; Grefsen Renholds service ettersom rengjøring var en del av avtalen med vår tidligere vaktmester.



Grefsen Renhold service vasker to ganger i uken i sesong med mye søle/skitt, ellers ukentlig.

Vaktmesteren er her en gang i uken og skifter lysmateriell, strør når det er glatt, klipper plen, renser sluk og takrenner. De fjerner vann i garasjen med gulvvaskemaskinen som er kjøpt til dette, holder orden og rapporterer om feil og mangler. Styret vil også bruke maskinen til å suge opp vann i garasjen ved behov. Vi har fått opplæring og instruksjoner for vedlikehold av maskinen, samt fått lagt opp strøm til denne i garasjen. Vi har også fått lagt inn vannkran i garasjen for enklere rengjøring av maskinen.

Vaktmesterselskapet måker også snø utenfor bygget, samt på baksiden i 5. etasje. Parkeringsplassen måkes av P-Service. Blomster, gjødsling, luking/vedlikehold og vanning tar styret seg av, samt nøkkeladministrasjon, småreparasjoner/vedlikehold mm.

Heisene

Heisene har i perioder vært ustabile/stoppet. Bedre rengjøring/støvsugning av heisene/rillene og 6 årlige servicebesøk gir gode forutsetninger for stabil drift og lavere kostnader fremover. Vår leverandør Kone har gitt signaler om at vi på sikt må vi bytte frekvensomformer/ruller, noe som er en større utgift.

Uteområdene

Vi har avtale med nytt firma Grønt og Hvitt for stell og drift av uteområdene og beplantningen for å spare penger. Vi har tatt inn i avtalen rydding av skråningen mot Grefsenkollveien.

Fellesområde på baksiden av blokka i 5. etasje ble oppgradert i 2020. Området ble aldri ferdigstilt etter at blokka ble bygget, og det var satt av midler til dette. Styret sørger for blomster og planter, samt vanner dette området selv for å holde kostnadene nede. Lys i pergolaen skaper stemning både sommer og vinter.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har sameiets HMS på dagsorden i styremøtene i løpet av året. Styret har valgt å bruke HMS løsningen i Styrerommet.no som er en portal der alt styrearbeid gjøres. I tillegg har vi et eget dokument som gjennomgås, som også ligger på nettsidene våre i Vibbo. Før jul sendte vi ut en årlig påminnelse om enkle tiltak for å forebygge brann og vannskader. Det ligger også gode råd på nettsidene våre om hva man bør passe på og sjekke årlig, samt tips ifm. oppussing.

Sikring av taket

I 2021 sikret vi taket i 9. og 10. etasje mot fall fra de som har vedlikeholdsansvaret på viftene som styrer ventilasjonen i bygget. Vi har 14 slike vifter og nå er bygget sikret mot fall etter dagens krav.

Farten i Grefsenkollveien

Farten på biler og sykler plager mange i området. Mange kommer i en høy fart, noe som kan føre til stygge ulykker. En beboer ønsket at styret skulle jobbe med dette. Styret har derfor tatt initiativ til og inngått et samarbeid med 4 andre borettslag/sameier nær Grefsenkollveien. Dette er gjort for å påvirke trafikkmyndighetene til å gjøre noe med situasjonen.

Vi har sendt brev til Nordre Aker Bydelsutvalg etter råd fra kommunen der vi beskrev hva vi opplever, og ga forslag til tiltak. Nå er dette kommet med blant 15 prioriterte tiltak som utvalget har sendt Bymiljøetaten. Så får vi håpe det skjer noe (i mellomtiden har vi kjøpt og hengt opp et skilt på lyktestolpen med fartsgrense 40).

Stamnett

Det bygges ny vannforsyning i Oslo med nye hovedledninger (Stamnett). Ny vannforsyningstunnel er planlagt bygget fra Oset–Disen. Planene går ut på å drive tunnelen konvensjonelt med boring og sprengning. Dette kan få konsekvenser for vår bratte fjellvegg/blokk. Vi har derfor hatt befaring av geolog fra NVO, Mulitconsult og Gjerden Fjellsikring og vil sikre ett område med ekstra bolter i fjellveggen før sprengningen tar til. Vi har fått ja til dette til en kostnad på ca 41.000 kr etter å først ha fått avslag.

Varmtvannsberederne

Vi har hatt mange lekkasjer fra varmtvannsberedere på kort tid. Ofte er det ikke lett å oppdage skaden fordi de fleste er bygget inn i kjøkkenbenken. Alle lekkasjene førte til en høyere forsikringspremie hos If (på nesten 70.000 kroner i året). If dekker nå ikke ny bereder pga alder på disse.

Styret har sjekket hvem som har ansvaret for vedlikehold av varmtvannsberedere. Det er hver andelseiers ansvar og ikke en del av vedlikeholdsansvaret til styret ifølge jurister hos vår forretningsfører Obos Eiendom. Styret forhandlet et godt tilbud på VVB fra Vatek og Rørleggervakta og oppfordret alle til å bytte.

De som ikke bytter bereder og får vannlekkasje etter 1. feb. 2022 må betale egenandelen til forsikringsselskapet på kr 10.000. Les mer på Vibbo og bytt om du ikke har gjort dette. Det er upraktisk og slitsomt å bo i en vannskadet leilighet med avfuktere som bråker døgnet rundt i mange uker.

Økonomi

Vi har levert et overskudd på kr 371 562 mot budsjett på kr 387 450. Vi er fornøyde med resultatet sett i lys av høyere strømutgifter enn budsjettet. Strømmen økte fra kr 232 000 i 2020 til kr 526 000 i 2021, og førte til et budsjettavvik på kr 176 000.

I fjor la vi opp en treårsplan for vedlikehold og investeringer, og de største postene er ladestasjoner til alle med parkeringsplass og maling og reparasjoner av ytterveggene. Slik det ser ut nå slipper vi å låne penger til dette.



Planer fremover:

2022:

Vi fikk tilslag på støtte til utvidelse av ladestasjoner i garasjen på kr 90.000 og har gjennomført dette i januar/februar i år. Vi innhentet tilbud fra flere leverandører og etter en grundig prosess valgte vi Circle K med deres under-leverandør Elektrikern Kjell. CK har rammeavtale med Obos, noe som kom oss til gode i form av bedre priser og service. Nå kan alle med garasje plass lade pga. lastbalanseringssystemet. Dette er noe vi også er lovpålagt å gjøre nå.

2023

Blokka og vinduene planlegger vi å male i 2023. Samtidig repareres skader i ytterveggene. Dette er også etter råd fra Obos prosjekt som gjorde en evaluering av ytterveggene i 2020. De anbefalte å male vinduene samtidig. Vi har innhentet tilbud fra 4 leverandører og opprettholder kontakt med firmaet Regnbuen som har den beste prisen på ca. kr 1,5 mill. Regnbuen malte vinduene i blokka i 2016.

2024

Styret vil legge planer for dette året. Å pusse, male dører og karmen kan være lurt å ta slik at de ikke ødelegges og må byttes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 420 577.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har vært endringer i kategoriene for sykkelparkering og ladepunkt/strøm elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 052 997, og dette er totalt sett omtrent som budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 371 562 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 789 246.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 780 000 til større vedlikehold som omfatter ny infrastruktur til ladeanlegg i garasjen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Det er budsjettet med kr 243 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsentoppen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsentoppen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsentoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 mistligheter eller utilsiktede feil.



GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 420 577	3 305 371	3 400 000	3 480 000
Andre inntekter	3	1 200	17 479	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 421 777	3 322 850	3 400 000	3 480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 482	-20 402	-20 000	-29 000
Styrehonorar	5	-202 000	-202 000	-202 000	-202 000
Avskrivninger		-2 746	-16 473	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 321	-9 238	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 783	-138 825	-150 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-3 923	-21 079	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-653 975	-1 011 518	-801 000	-1 503 000
Forsikringer		-148 063	-133 834	-153 000	-243 000
Kommunale avgifter	9	-379 530	-406 758	-422 000	-407 000
Energi/fyring		-526 295	-231 990	-350 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-569 520	-373 020	-495 000	-495 000
Andre driftskostnader	10	-386 359	-429 051	-394 550	-377 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 052 997	-2 994 187	-3 017 550	-3 871 000
DRIFTSRESULTAT		368 780	328 662	382 450	-391 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 891	7 445	5 000	0
Finanskostnader	12	-109	-97	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 782	7 348	5 000	0
ÅRSRESULTAT		371 562	336 010	387 450	-391 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		371 562	336 010		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		1	2 747
SUM ANLEGGSMIDLER		1	2 747
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	56
Forskuddsbetalte kostnader		48 500	19 272
Driftskonto OBOS-banken		1 174 727	1 224 990
Sparekonto OBOS-banken		1 136 659	635 245
Sparekonto OBOS-banken II		682 729	681 252
SUM OMLØPSMIDLER		3 042 650	2 560 816
SUM EIENDELER		3 042 651	2 563 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 789 247	2 417 686
SUM EGENKAPITAL		2 789 247	2 417 686
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 907	21 528
Leverandørgjeld		243 497	61 816
Annen kortsiktig gjeld		0	62 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		253 404	145 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 042 651	2 563 563
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Roald/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

Inger Lise Henriksen/s/

Mariann Tveitbråten/s/

Knut-Erik Grorud/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 638 404
Internett OpenNet	340 824
Garasje	192 240
TV Riks TV	153 384
Strøm elbil	71 700
Ladepunkt elbil	20 825
Sykkelparkering	3 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 420 577

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	1 200

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

Arbeidsgiveravgift	-28 482
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 482

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 2020/2021, og er på kr 202 000. I tillegg har styret fått dekket julegave for kr 689, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 321.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 923
SUM KONSULENTHONORAR	-3 923

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 325
Drift/vedlikehold VVS	-24 958
Drift/vedlikehold elektro	-72
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 302
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 473
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 845
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 880
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-653 975

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-233 759
Renovasjonsavgift	-145 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 530

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Driftsmateriell	-6 544
Lyspærer og sikringer	-20 897
Vaktmestertjenester	-290 174
Renhold ved firmaer	-39 560
Snørydding	-10 156
Andre fremmede tjenester	-891
Trykksaker	-1 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-689
Andre kontorkostnader	-2 228
Porto	-2 497
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-386 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 891
SUM FINANSINNTEKTER	2 891

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-109
SUM FINANSKOSTNADER	-109



Annem informasjon om sameiet

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

Jørn Evensen Vaktmestertjenester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt. Fra 01.01.2022 er det Karlsens Vaktmestertjeneste som leverer tjenester til sameiet etter en anbudsprosess.

Parkering

Sameiet har 92 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Garasjeplass kan følge leilighet ved salg, og/eller fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet. Se vedtektene § 21.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2300794. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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. Kontakt gjerne styreleder så kan hun bidra til å melde inn skader.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grefsentoppen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

RiksTV og OBOS OpenNet er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Vi har raskt nett via fiber. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du kontakte leverandørene eller styreleder. Les mer på www.rikstv.no og www.obosopennet.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Platting
2016	Maling av vinduer og terrassedører



Valg av tillitsvalgte og valgkomite

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
Styremedlem Mariann Tveitbråten, Grefsenkollveien 21 (gjenvalg)
Styremedlem Simen Nordren Johannessen, Grefsenkollveien 21 (ny)
- B) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år
Knut Erik Grorud
Magne Roald
Ingrid Unander

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen synes at styret fungerer veldig bra. De viser til gode resultater, god økonomistyring og høy servicegrad mot beboerne.

Styremedlem Mariann Tveitbråten er på valg i år. Hun har vært en aktiv deltager i styrearbeidet i perioden og ønsker å fortsette. Knut Erik Grorud har valgt å gå ut av styret og sameiet trenger derfor et nytt styremedlem.

Valgkomiteen har hatt oppslag i blokk og på Vibbo og oppfordret beboerne til å melde sin interesse til å delta i styret. Vi fikk to henvendelser, og har hatt samtaler med begge.

Vi innstiller på Simen Johannessen som har best bygningsteknisk kompetanse. Sameiet trenger dette for å vurdere vedlikeholdsbehovet fremover.

Tron Høglund og Magne Roald

Valgkomiteen, 4. mars 2022



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 5754 **Selskapsnavn:** Grefsentoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Tron Høglund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 202 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Mariann Tveitbråten

Simen Nordren Johannessen

Sak 6 Valgkomite

Medlem (3 skal velges)

Ingrid Unander

Knut Erik Grorud

Magne Roald

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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