



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21  
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

### 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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 675 604	3 714 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 675 604</b>	<b>3 714 729</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		2 367 272	3 448 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 492 782</b>	<b>3 569 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 822</b>	<b>144 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 530	26 984
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 530</b>	<b>26 984</b>
Annen finanskostnad		6 707	8 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 707</b>	<b>8 544</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 823</b>	<b>18 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		199 645	163 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 226	25 214
Sum fordringer		17 226	25 214
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 813 381	808 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 813 381	808 217
Sum omløpsmidler		2 830 607	833 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		758 104	558 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>758 104</b>	<b>558 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>758 104</b>	<b>558 459</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		1 862 180	132 256
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 862 180</b>	<b>132 256</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 862 180</b>	<b>132 256</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		408	28
Leverandørgjeld		37 330	118 023
Annen kortsiktig gjeld		172 586	24 665
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>210 323</b>	<b>142 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 072 503</b>	<b>274 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225625

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21  
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

#### 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: 975 503 933  
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 675 604	3 714 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 675 604</b>	<b>3 714 729</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		2 367 272	3 448 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 492 782</b>	<b>3 569 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 822</b>	<b>144 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 530	26 984
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 530</b>	<b>26 984</b>
Annen finanskostnad		6 707	8 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 707</b>	<b>8 544</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 823</b>	<b>18 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		199 645	163 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>



Organisasjonsnr: 975 503 933  
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 226	25 214
Sum fordringer		17 226	25 214
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 813 381	808 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 813 381	808 217
Sum omløpsmidler		2 830 607	833 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		758 104	558 459
Sum opptjent egenkapital		758 104	558 459



<b>Sum egenkapital</b>	<b>758 104</b>	<b>558 459</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 862 180	132 256
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 862 180</b>	<b>132 256</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 862 180</b>	<b>132 256</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	408	28
Leverandørgjeld	37 330	118 023
Annen kortsiktig gjeld	172 586	24 665
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>210 323</b>	<b>142 716</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 072 503</b>	<b>274 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>



Organisasjonsnr: 975 503 933  
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

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

5970 Sameiet Grefsenveien 21





## **Til seksjonseierne i Sameiet Grefsenveien 21**

**Velkommen til årsmøte, Onsdag 23 Mars 2022 kl. 1800 i Fernanda Nissen skolen.  
(Rom, Kunnskapstrappen Inngang A)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Grefsenveien 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21  
avholdes Onsdag 23 Mars 2022 kl. 1800 i Fernanda Nissen Skole.  
(Rom, Kunnskapstrappen Inngang A)**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 03.03.2022

Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Nedeljko Ljusic    Amanda Rohde    Nicolas Vallet Sogge

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nedeljko Ljusic	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Amanda Rohde	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Nicolas Vallet Sogge	Grefsenveien 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 21

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenveien 21 A  
Grefsenveien 21 B  
Grefsenveien 21 C

Gårds- og bruksnummer:

224      164

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

Sameiet Grefsenveien 21 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 PWC AS.



## Styrets arbeid

Styret har i året som har gått hatt en rekke styremøter og holdt løpende kontakt gjennom WhatsApp og e-post. Det daglige arbeidet har bestått av fakturabehandling, oppfølging av avtaler og vedlikeholdsarbeid, samt å besvare ulike henvendelser fra beboere og andre parter. Styret fokuserer på å gi snarlig tilbakemelding på henvendelser fra beboere via Vibbo eller på e-post.

I 2021, som i 2022, foregikk nesten all kommunikasjon gjennom digitale medier, som digitale årsmøter og styremøter på Teams. Vi ser fram til å gjennomføre årsmøtet fysisk i år.

Styret har i løpet av 2021 jobbet strukturert og målrettet for å sikre god drift og vedlikehold av gården.

Vi har i løpet av 2021 utført følgende arbeid/tiltak:

- Ny skilt i søppelrommet for å sikre synlig skille mellom rest og papp avfall
- Rehabilitering/maling av alle oppganger
- Installasjon av led sensorlamper i alle oppganger
- Gjennomført kontroll av el-anlegget i regi av Elvia
- Montert/festet nøkkel til sikringssskap i alle tre oppganger iht. krav fra Elvia
- Gjennomført evaluering og tilstandsvurdering av fundamentet på brannbalkonger i alle tre oppganger i regi av KIWA instituttet
- Innhentet flere tilbud for prosjekt og byggeledelse ifbm. rehabilitering av våtrom fra flere leverandører og valgt HRP som partner
- HRP har startet prosjektbeskrivelse for våtromsrehabiliteringen

Styret har brukt svært mye tid på å komme i kontakt med Sporveien og vise til utfordringer med vann vi fikk etter at trikkeskinner ble rehabilitert. Det har vært en svært krevende prosess hvor Sporveien fortsatt nekter skyld i absolutt alt og de får viljen sin uansett. De har etter mye mas fra oss fjernet asfalten langs gateveggen og lagt et nytt parti. Dette har gitt foreløpig effekt, men vi har fortsatt noe utfordring med at vann kommer inn til fyrrommet ved større regnfall. Sameiet har ikke p.t. drenering mot gateplan og dette må vurderes som et fremtidig vedlikeholdstiltak.

I løpet av 2021 har enkelte beboere i 5 etasje hatt utfordring og enkelte har fortsatt med fukt/ flassing av maling som følge av gammel takpapp på balkonger i 6 etasje. Styret har brukt mye tid på å innhente tilbud og finne en partner som kan håndtere dette og det viser seg at omfanget er mye større enn det vi først så for oss. For å sikre at alle krav og arbeid blir gjort iht. kravene har styret besluttet å hente bistand fra HRP. Målet er å rehabilitere takpappen ila 2022.

Styret har også vurdert utvidelse av dagens søppelrom for å sikre nok plass for flere avfallsbeholdere, samt flytting av sykkelrom til et av fellesvaskerier. Dette er noe vi kommer til å se på nærmere i løpet av 2022.

Styret oppfordrer alle beboere til å holde orden både i oppgangene og i området. Det er ikke lov å plassere ting eller avfall utenfor inngangsdører, eller i boder og oppganger. Det



skal heller ikke være søppel utenfor avfallsbeholdere. Bruk miljø-stasjonen på Torshov, Løren eller Haraldrud til å levere annen type avfall helt gratis.



## 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 2 674 604.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 492 782.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 199 645 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 2 620 284. Denne vurderes som solid.



## 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 1 452 000 til prosjekt og byggeledelse ved våtromsrehabilitering.

### 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 energiforbruk som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenveien 21.

### Lån

Sameiet Grefsenveien 21 har lån i Obos-banken. For mer opplysninger henvises til note i regnskapet.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grefsenveien 21s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Grefsenveien 21

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Oslo, 08.Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET GREFSENVEIEN 21**  
**ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 675 604	3 714 083	2 676 000	3 054 000
Andre inntekter		0	646	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 675 604</b>	<b>3 714 729</b>	<b>2 676 000</b>	<b>3 054 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 510	-11 110	-15 510	-16 800
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-10 500	-9 664	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-116 655	-113 423	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-7 640	-32 688	-15 000	0
Drift og vedlikehold	7	-522 821	-1 910 410	-1 202 000	-1 452 000
Forsikringer		-202 277	-180 050	-202 000	-211 000
Kommunale avgifter	8	-336 048	-333 385	-336 000	-345 000
Energi/fyring	9	-721 907	-405 262	-545 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 436	-206 632	-206 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-242 987	-257 166	-230 701	-232 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 492 782</b>	<b>-3 569 789</b>	<b>-2 985 211</b>	<b>-3 489 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 822</b>	<b>144 940</b>	<b>-309 211</b>	<b>-435 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 530	26 984	15 000	23 000
Finanskostnader	12	-6 707	-8 544	-42 000	-72 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 823</b>	<b>18 440</b>	<b>-27 000</b>	<b>-49 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>199 645</b>	<b>163 381</b>	<b>-336 211</b>	<b>-484 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		199 645	163 381		



**SAMEIET GREFSENVEIEN 21**  
**ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	8 004
Forskuddsbetalte kostnader		17 226	17 210
Driftskonto OBOS-banken		2 813 240	452 244
Sparekonto OBOS-banken		142	355 973
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		758 104	558 459
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>758 104</b>	<b>558 459</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 862 180	132 256
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 862 180</b>	<b>132 256</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 816	24 665
Leverandørgjeld		37 330	118 023
Påløpte renter		408	28
Annen kortsiktig gjeld	14	148 770	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>210 323</b>	<b>142 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 830 607</b>	<b>833 431</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Nedeljko Ljusic

Amanda Rohde

Nicolas Vallet Sogge

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 432
Internett	206 172
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 675 604</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 243, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 640</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 425
Drift/vedlikehold VVS	-110 698
Drift/vedlikehold elektro	-79 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 204
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 812
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 210
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-522 821</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-195 316
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-140 519
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-336 048</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 132
Fjernvarme	-656 775
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-721 907</b>

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

Container	-2 750
Lyspærer og sikringer	-1 505
Vaktmestertjenester	-121 261
Renhold ved firmaer	-93 873
Andre fremmede tjenester	-14 037
Trykksaker	-1 533
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 243
Andre kontorkostnader	-85
Porto	-1 925
Bank- og kortgebyr	-3 276
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-242 987</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	141
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 389
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 530</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-140
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 567
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 707</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-931 460	
Nedbetalt tidligere	799 204	
Nedbetalt i år	132 256	
		0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 875 000	
Nedbetalt tidligere	1 875 000	
Nedbetalt i år	-1 862 180	
		-1 862 180

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 862 180****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-148 770
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-148 770</b>



## **Annen 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**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge AS som kan kontaktes på telefon 45 45 45 54. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning ved: [hege.torgersen@OBOS.no](mailto:hege.torgersen@OBOS.no)

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650638. 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](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 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. Sameiet Grefsenveien 21 er tisluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 -	Nytt sensorbasert lysarmatur i oppgang.	Gjennomført for strømsparing og å være i hht gjeldende krav og standard.
2021 - 2020 - 2020	Maling av fellesarealer Heis	Maling av, inngangsparti/opp ganger. Det er vedtatt rehabilitering av heiser i 2020. Oppstart er planlagt i august 2020. Dette finansieres i hovedsak med ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne i mars, april, mai og juni. Se nærmere informasjon i innkalling og protokoll fra ekstraordnært møte 16.12.2019
2018 - 2018	Nytt fiber/internett leverandør	HomeNet og sikret at den enkelte får mer frihet og et bedre opplevelse.
2017 - 2017 2017 - 2017	Ny vaskemaskin i oppgang C Utskiftning av kjellervinduer og dører	Utskiftning av alle kjellervinduer mot bakgård og 2 stk ytterdører mot bakgård, samt 4 stk. innvendige dører i kjeller
2017 - 2017	Innregulering av varmeanlegg	Tre ting skal gjøres med varmeanlegget i sameiet vårt: 1) Ventiler skal monteres på hovedrørene i kjelleren, 2) ny ventil (IMI Eclipse TRV) og termostat (IMI TRV 300) skal monteres på alle radiatorene i leilighetene 3) til slutt skal varmtvannsforsyningen i hele bygget balanseres.
2016 - 2016	Konvertering til fjernvarme	Konvertering til fjernvarme fra oljefyr. Anlegget ble ikke innregulert Alle vannrør i teknisk rom ble skiftet samt nye hovedstoppekraner



		Oljefyr og varmtvannsberedere ble fjernet. Vann ble tilkoblet fjernvarme
2016 - 2016	Reparasjon av heiser	
2015 - 2015	Takomtekking	2015: Sameiet har gjennomført takrehabilitering. Ny takpapp, nye pipehatter, nye overlysvinduer og nye takrenner på overtaket
2014 - 2014	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner i fellesarealer samt merking
2012 - 2012	Nye varmtvannsberedere	Nye felles varmtvannsberedere i teknisk rom
2011 - 2011	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011 - 2011	Reparasjon av heiser	
2010 - 2011	Tidligere planlagt vedlikehold	Sameiet planlegger takrehabilitering og forprosjekt rør/våtrom 2010/2011
2010 - 2010	Reparasjon av fyanlegg	
2010 - 2010	Nye branndører	Nye branndører i kjeller og teknisk rom samt søppelrom
2009 - 2009	Utskiftning av inngangsdører	Nye inngangsdører i oppganga A, B og C
2008 - 2008	Malt fasade i 1. etasje mot Grefsenveien	



5970 Sameiet Grefsenveien 21

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.