



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 052 772
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREEN PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.09.2021 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		604 571	
Sum inntekter		604 571	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		265 136	
Sum kostnader		265 136	0
Driftsresultat		339 435	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		339 435	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		339 435	0
Årsresultat		339 435	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 435	
Sum overføringer og disponeringer		339 435	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 168	
Sum fordringer		123 168	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 726	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 726	
Sum omløpsmidler		560 894	0
SUM EIENDELER		560 894	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		339 435	
Sum opptjent egenkapital		339 435	
Sum egenkapital		339 435	0
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		41 919	
Annen kortsiktig gjeld		179 540	
Sum kortsiktig gjeld		221 459	0
Sum gjeld		221 459	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 894	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 512591

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 052 772
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREEN PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.09.2021 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 828 052 772
GREEN PARK BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		604 571	
Sum inntekter		604 571	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		265 136	
Sum kostnader		265 136	0
Driftsresultat		339 435	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		339 435	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		339 435	0
Årsresultat		339 435	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 435	
Sum overføringer og disponeringer		339 435	



Organisasjonsnr: 828 052 772
GREEN PARK BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 168	
Sum fordringer		123 168	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 726	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 726	
Sum omløpsmidler		560 894	0
SUM EIENDELER		560 894	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		339 435	
Sum opptjent egenkapital		339 435	



Sum egenkapital	339 435	0
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	41 919	
Annen kortsiktig gjeld	179 540	
Sum kortsiktig gjeld	221 459	0
Sum gjeld	221 459	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	560 894	0



Organisasjonsnr: 828 052 772
GREEN PARK BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

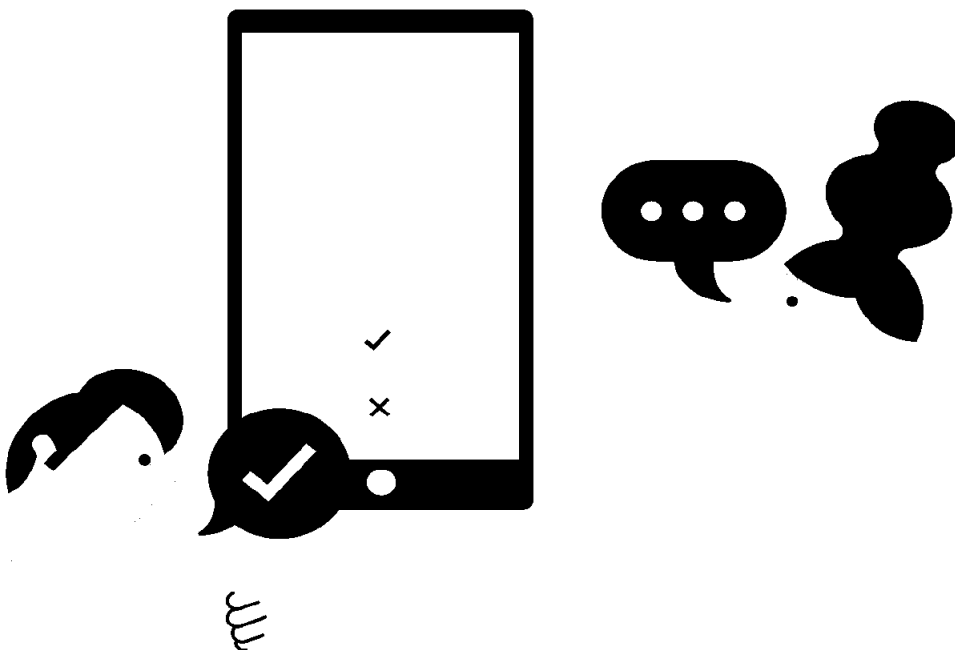
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Green Park Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 2331





Velkommen til årsmøte i Green Park 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2331>

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 møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Videoovervåking i sykkelrom
7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i Green Park 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 møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder Jo Forfang foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Jo Forfang velges til møteleder.

Sak 3

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

Jarle Leirpoll foreslås valgt.

Sak 4

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.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 + kr 30 000 i ekstrahonorar på grunn av merarbeidet i ett oppstarts år.

Totalt kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000 + kr 30 000. Totalt kr 100 000.

Sak 6

Videoovervåking i sykkelrom**Forslag fremmet av:**

Helene Eikaas Stalheim

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Videoovervåking samt tiltak for sotet vinduer på sykkelrom

Styrets innstilling

Styret har vurdert hensiktsmessigheten av videoovervåking, og ser at det er usikkert om kostnadene og arbeidet med dette står i samsvar med gevinsten. Videoovervåkingen i seg selv forhindrer ikke tyverier. Tyver kan ta på seg en hette eller nylonstrømpe slik at de ikke kan identifiseres. Selv med et videobevis er sannsynligheten for at politiet foretar seg noe svært begrenset. Det er mulig med kontinuerlig videoovervåking med utrykk fra



vaktselskap, men det kan bli svært dyrt for et lite sameie som vårt. Men videoovervåking kan ha en preventiv funksjon overfor noen leilighetstyver. Samme effekt kan i stor grad oppnås ved å sette opp dummy-kameraer («liksom»-kameraer), til en brøkdel av kostnadene. Dette krever samme vedtak på årsmøtet som full videoovervåking.

Tyverier av sykler skjer hyppig overalt, både fra offentlige uteplasser og fra private anlegg innendørs. Det er vesentlig med god sikring både for sykler og dører. Sykkeleiere må ha solide sykkellåser også når syklene oppbevares innendørs, i tillegg til nødvendig forsikring. Styret har foretatt flere tiltak for å sikre dører. For sykkelrommet består dette i å installere brikkelesere også fra hovedgangen.

Likevel ser vi at uvedkommende finner måter å ferdes på i fellesarealene, og alle beboere bør være på vakt mot uvedkommende. Vi ser at flere tiltak kan gjøres, som for eksempel folieringsløsninger for vinduer og dør. Et tiltak kan også være videoovervåking.

Vi har også hatt tyverier fra garasjen og bodområdet. Her har vi også foretatt noen sikringstiltak knyttet til dører, og ytterligere sikringstiltak vurderes.

Det er derfor styrets vurdering at kameraovervåking av sykkelrommet ikke anbefales uten videre utredning, herunder at man også vurderer andre løsninger som eventuelt også vil gjelde flere deler av fellesområdet. Og alle tiltak må sees opp mot kostnadene.

Styret har vurdert å fremme et alternativt forslag, men har unnlatt dette, og fremlegger forslaget for årsmøtet slik det foreligger fra beboer. Forslaget som knytter seg til videoovervåking må avgjøres med kvalifisert flertall (2/3), ref Datatilsynets hjemmeside. Dette følger av Forslaget om soting av vinduer er uansett noe styret anser som aktuelt. Dette tilligger driften og trengs ikke bli behandlet på årsmøtet, og fremmes derfor ikke som egen sak i tilfelle av at videoovervåking ikke blir vedtatt.

Ved flertall for forslaget om videoovervåking vil styret jobbe videre med å finne løsninger og priser på dette konkret. Dette innebærer å inngå avtale med en leverandør, samt pådra sameiet de kostnader kameraovervåking medfører. Vi har ikke oversikt over disse kostnader i dag. Vedtaket vil også bli inntatt i vedtektene.

Om forslaget ikke vedtas vil styret ikke installere videoovervåking av sykkelrommet nå, men jobbe videre med å vurdere og gjennomføre ulike tiltak for å sikre fellesarealene mot uvedkommende og mot sykkel- og andre tyverier, herunder å se på foliering/soting av vinduer i sykkelrommet. Kommer styret frem til at vi ønsker videoovervåking eller dummy-overvåking - som begge må vedtas av beboerne - vil styret fremlegge dette overfor beboerne som egen sak senere.

Forslag til vedtak

Installere videoovervåking og sote vinduer i sykkelrom.



Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke fastsatt husordensregler, og det må vi ha. Styret har tatt utgangspunkt i utkast til husordensregler fra Huseierforeningen, og tilpasset disse noe. Det stemmes over husordensreglene som helhet, og ikke punkt for punkt. Eventuelle ønsker om senere endringer kan skje ifm med årsmøter, eller ved innkalling til ekstraordinært møte. Husordensreglene skal vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak

Styrets forslaget til husordensregler vedtas.

Vedlegg

2. Husordensregler Green Park BS.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jo Øivind Forfang	Sandakerveien 52
Styremedlem	Harald Dahle	Sandakerveien 52 A
Styremedlem	Nina Kvalsvik	Sandakerveien 52
Varamedlem	Daniel Jensen	Sandakerveien 52

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

Generelle opplysninger om Green Park Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Green Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 828052772, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 52 A

Gårds- og bruksnummer:

224 405

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

Green Park 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 PWC.

Styrets arbeid

Bygget ble ferdigstilt høsten 2021 og styret overtok fellesarealene fra utbygger og entreprenør JM den 3. november.

Styret har ansvar for-oppfølging og vedlikehold av byggets fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sine egne leiligheter. Fasader og faste innretninger hører også under styrets ansvarsområde, selv om dette tilligger den enkeltes uteområde.

Styret har avholdt 4 formelle styremøter i 2021, i tillegg har styret ut over dette hatt jevnlig kontakt med fysiske treff, mailer, sms o.l. Vara har også deltatt i styrets arbeid siden oppstart.



Det meste av styret arbeid i 2021 har bestått av å håndtere overgangen fra byggefase til driftsfase for bygget. Dette er et omfattende og tidkrevende arbeid, som innebærer blant annet;

- Overtagelse av fellesarealer fra JM
- Overtagelse og gjennomgang av allerede inngåtte driftsavtaler fra JM, anbud og inngåelse av nye driftsavtaler for renhold
- Oppfølging av forsikring av bygget og innhenting av tilbud fra ulike forsikringsselskaper
- HMS-oppfølginger (rømningsveier, brannvarsling)
- Homenet-leveranser (drift av ladeanlegg for elbiler og tv-bokser for beboere)
- Etablering av driftsrutiner, herunder for tømning av overvann i garasje, innkjøp av spader og koster til vedlikehold av inngangsparti og søppelrom m.v.
- Gjennomgang av alle driftsanlegg for bygget (ventilasjon, vannbåren varme, solcelleanlegg, hageanlegg)
- Oppfølging av håndverkere og servicepersonell ifbm utbedring av reklamasjoner på dører, heiser, garasjeport, lysanlegg etc
- Oppfølging av JM ifbm bedring av sikkerheten på ytterdør fra bod-etasje og sykkelbod
- Reklamasjoner
- Kontroller,
- Installering av OBOS-nøkkel
- Fiksing av mindre forhold, etc.

Dette er forhold som man ikke ser når det fungerer, men som blir synlig når det ikke fungerer. Mye kom på plass i løpet av perioden, men mye arbeid påløper også i 2022.

Styret er ikke kjent med forhold som forurensar det ytre miljø i vesentlig grad. Det har i perioden ikke oppstått skader eller ulykker. En del utfordringer har vært knyttet til synlige ting som vask, søppelhenting og postkasser. Mindre hendelser kan få større følger, som for eksempel at renovasjonsetaten ikke finner nøkler som er utlevert dem tidligere.

Innflytting gikk stort sett bra. Noen mindre episoder har det vært, som for eksempel heisstans som følge av at det ble satt tape over fotocellene for å holde dørene åpne ved flytting, uten at det ble fjernet etterpå. Slike saker skaper problemer for styret, beboerne og det pådras kostnader til heisreparasjoner.

I den første perioden ble det lagt mye «uvedkommende» søppel i søppelrommet, men dette fungerer nå bra. Det er heldigvis kort vei til gjenbruksstasjon nede på hjørnet.

Uheldigvis har vi vært utsatt for en del tyverier, i første rekke knyttet til sykler. Styret har gjort flere tiltak for å øke sikringen av bygget, men vi ser at videre tiltak må gjennomføres i 2022.

Året 2021 har gått med et lite overskudd, og på grunn av oppstartskapitalen som ble innbetalt ved innflytting er likviditeten god. Som følge av de økte strømprisene, har styret vært tilbakeholdne med å pådra ekstra kostnader for å unngå økt husleie. Denne situasjonen har også vedvart inn i 2022.



Eiendommen må forvaltes på en effektiv måte, hvor hensynet til effektiv drift og god økonomiforvaltning må tillegges stor vekt. Når reklamasjonsperioden utløper må beboerne selv bære alle kostnader, og det vil være behov for å bygge opp bufferkapital for påkommende vedlikeholdsutgifter. På den annen side må også hensynet til trivsel veie tungt i forvaltningen. Det vil nok være større rom for utgifter til flere trivselstiltak når styret får mer kontroll på den langsiktige økonomiske driften.

Styret har foreløpig ikke etablert en vaktmestertjeneste. Det ble forsøkt å etablere en «handy-gruppe» for å hjelpe til med mindre forefallende arbeid, men kun én person meldte seg til dette. Alternativet er at vi må leie hjelp/vaktmester-tjenester for også mindre arbeid. Uansett må vi nok ha noen dugnader – disse bidrar gjerne også til mer kontakt mellom beboerne.

Styret bør primært kontaktes gjennom meldingstjenesten i Vibbo eller greenpark@styrommet.no. Vibbo fungerer godt som et kommunikasjonsverktøy for og mellom beboerne. Det vil også bli satt opp en elektronisk tavle i gangen ved postkassene knyttet til Vibbo. En beboer har på eget initiativ etablert en Facebook-gruppe for sameiet. Vi håper denne vil bli brukt.

Vi gleder oss også til at flere ting kommer på plass. Når årsmøtet avholdes er våren kommet, og vi håper vi da kunne ha mer fokus på trivsel. I skrivende stund er det allerede etablert en hagegruppe. Hagen mellom Green park og Blystadvillaen er som kjent et brukssameie mellom eiendommene med et styremedlem fra hver av partene. Drift vil etableres i løpet av 2022.

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 604 571.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 265 136.

Resultat

Årets resultat på kr 339 435 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 339 435.

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.

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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert så godt vi kan ut i fra at vi ikke har erfaringstall.

Lån

Green Park Boligsameie har ikke lån.

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.



Til årsmøtet i Green Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Green Park Boligsameies 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Green Park Boligsameie

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

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, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



GREEN PARK BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 828 052 772, KUNDENR. 2331

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 15.09.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	601 571	1 641 000
Andre inntekter	3	3 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		604 571	1 641 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	4	-2 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-18 719	-70 000
Andre honorarer			30 000
Personalkostnader			-6 000
Styrehonorar			-40 000
Konsulenthonorar	5	-250	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 290	-225 000
Forsikringer		-31 471	-120 000
Kommunale avgifter	7	-33 231	-325 000
Energi/fyring	8	-167 925	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-830	-151 000
Andre driftskostnader	9	-8 920	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-265 136	-1 589 000
DRIFTSRESULTAT		339 435	52 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
ÅRSRESULTAT		339 435	52 000
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		339 435	



GREEN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 828 052 772, KUNDENR. 2331

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		7 741
Forskuddsbetalte kostnader		90 489
Andre kortsiktige fordringer	10	24 938
Driftskonto OBOS-banken		437 726
SUM OMLØPSMIDLER		560 894
SUM EIENDELER		560 894
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		339 435
SUM EGENKAPITAL		339 435
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 495
Leverandørgjeld		41 919
Annen kortsiktig gjeld	11	170 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 894
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 28.04.2022
Styret i Green Park Boligsameie

Jo Øivind Forfang /s/

Harald Dahle /s/

Nina Kvalsvik /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	319 202
Startkapital	244 816
TV/Bredbånd	32 828
Garasje	4 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	601 571

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd til skjerm Vibbo	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 500.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-250
SUM KONSULENTHONORAR	-250

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 290

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 108
Renovasjonsavgift	-28 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-33 231

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-167 925
SUM ENERGI / FYRING	-167 925

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 203
Renhold ved firmaer	-6 188
Andre kontorkostnader	-270
Bank- og kortgebyr	-260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 920

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjensidige Forsikring	24 938
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 938

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, Fortum	-167 925
Påløpte kostnader, Homenet AS	-830
Påløpte kostnader, Securitas AS	-1 290
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-170 045



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan treffes på e-post: greenpark@styrommet.no.

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.

Nøkler/skilt

Bestilles på vibbo.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91028406. 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 skadeområdet 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.

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.



Energimerking

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



HUSORDENSREGLER FOR GREEN PARK BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 02.06.2022

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne skal opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. Dette gjelder også for takterassen.

Oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og umiddelbart melde fra til styret.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av fellesområder og egne balkonger/terrasser

Fellesområder må ikke benyttes til lager av personlige gjenstander eller søppel. Egne balkonger eller terrasser må ikke brukes til oppbevaring av søppel eller ha innhold som kan skape vesentlig sjenanse eller problemer for andre.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen eller fellesarealer. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Bruk av felles takterrasse

Takterrasen er fellesareal tilgjengelig for alle beboere.



Takterrassen skal holdes ren og ryddig. Det er den enkelte bruker sitt ansvar å ta med sitt avfall og sine gjenstander.

Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på takterrassen. Gass- eller elektrisk grill kan benyttes dersom det ikke er til sjenanse eller brannfare.

Langbord under pergola kan reserveres til feiring, middagsselskaper og lignende gjennom Vibbo sin løsning. Resten av takterrassen skal alltid være til fri bruk, også i tidsrom langbord er reservert. Langbord kan ikke reserveres dager det er planlagt arrangementer i regi av sameiet.

Det skal ikke spilles høy musikk på takterrassen og det skal være stille etter kl 23.

Brudd på reglene for bruk av takterrassen kan medføre restriksjon for reserverasjoner for den det gjelder.

6. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

7. Avfall og søppelrom

Søppelrommet skal holdes rent og ryddig. Kun restavfall, matavfall, plast og papp/papir kan kastes her.

Andre typer avfall som ikke faller inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kaste på metall-/glasscontainere, minigjenbruksstasjon eller miljøstasjoner.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Røyking

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper på fellesområdet. Takterrassen er også fellesområde.

10. Parkering

Parkeringsplassene skal kun brukes til oppstilling av bil, MC, eller lignende som har naturlig sammenheng med bruken av disse. Plassene skal holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander som kan påvirke brann sikkerheten.



11. Sykler og barnevogner

Sykler og barnevogner skal oppbevares på angitte plasser, herunder i sykkelrommet eller på sykkelstativer i kjeller.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



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 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.22

Selskapsnummer: 2331 **Selskapsnavn:** Green Park 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 møteleder</p> <p>Jo Forfang velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Jarle Leirpoll foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000 + kr 30 000. Totalt kr 100 000.

For

Mot

Sak 6 Videoovervåkning i sykkelrom

Installere videoovervåkning og sotet vinduer i sykkelrom.

For

Mot

Sak 7 Husordensregler

Styrets forslaget til husordensregler vedtas.

For

Mot

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](mailto: oef@obos.no)

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