



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 941 756
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 105
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Jon Reidar Hammerfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 11.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 086 616	773 328
Sum inntekter		1 086 616	773 328
Kostnader			
Lønnskostnad	3	46 005	48 835
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	505 952	386 564
Sum kostnader		551 957	435 397
Driftsresultat		534 659	337 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 870	964
Sum finansinntekter		2 870	964
Annen rentekostnad		87 288	83 978
Sum finanskostnader		87 288	83 978
Netto finans		84 417	83 014
Ordinært resultat før skattekostnad		450 241	254 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 241	254 915
Årsresultat		450 242	254 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 242	254 917
Sum overføringer og disponeringer		450 242	254 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		310 000	0
Andre fordringer		51 192	48 104
Sum fordringer		361 192	48 104
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 262	290 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 262	290 210
Sum omløpsmidler		664 454	338 314
SUM EIENDELER		664 454	338 314
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 458 928	-1 909 170
Sum opptjent egenkapital		-1 458 928	-1 909 170
Sum egenkapital	13	-1 458 928	-1 909 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 061 501	2 183 734
Sum annen langsiktig gjeld		2 061 501	2 183 734
Sum langsiktig gjeld		2 061 501	2 183 734
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 830	45 709
Annen kortsiktig gjeld	12	9 052	18 040
Sum kortsiktig gjeld		61 881	63 749
Sum gjeld		2 123 382	2 247 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		664 454	338 314



Årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	274 565	140 523
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	450 242	254 917
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-122 233	-120 876
B. Endring arbeidskapital	328 008	134 041
C. Arbeidskapital	602 573	274 565
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	664 454	338 314
Kortsiktig gjeld	-61 881	-63 749
C. Arbeidskapital	602 573	274 565

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	776 616	773 328	776 000	780 000
Sum løeinntekt		776 616	773 328	776 000	780 000
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	310 000	0	0	0
Sum annen inntekt		310 000	0	0	0
Sum inntekt		1 086 616	773 328	776 000	780 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 005	22 835	61 000	52 000
Styrehonorar	3	0	26 000	26 000	26 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	59 894	51 039	70 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	10 394	5 247	4 000	7 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	129 755	118 873	130 000	140 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 710	31 074	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	154 883	26 669	13 000	15 000
Revisjonshonorar		0	4 199	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		51 624	50 118	51 000	53 000
Andre honorar	9	1 638	9 636	0	0
Kontorkostnad		0	221	0	0
TV/bredbånd		43 776	44 364	46 000	45 000
Forsikringer		44 902	42 756	44 000	51 000
Andre kostnader	10	1 376	2 368	2 000	1 000
Sum kostnad		551 957	435 397	458 000	467 000
Driftsresultat		534 659	337 931	318 000	313 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 870	964	0	0
Rentekostnad		87 288	83 978	83 000	84 000
Netto finansposter		84 417	83 014	83 000	84 000
Årsresultat		450 242	254 917	235 000	229 000
Overført sameiekapital		450 242	254 917	0	0
SUM OVERFØRINGER		450 242	254 917	0	0



Balanse 2019 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		310 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 202
Forskuddsbetalte kostnader		51 192	44 902
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		303 262	290 210
Sum omløpsmidler		664 454	338 314
SUM EIENDELER		664 454	338 314

505 Sameiet Grefsenveien 105 Org. nr 981941756



Balanse 2019 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 458 928	-1 909 170
Sum opptjent egenkapital		-1 458 928	-1 909 170
Sum egenkapital	13	-1 458 928	-1 909 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 061 501	2 183 734
Sum langsiktig gjeld		2 061 501	2 183 734
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		82	9 846
Leverandørgjeld		52 830	45 709
Påløpne renter		497	467
Annen kortsiktig gjeld	12	8 473	7 727
Sum kortsiktig gjeld		61 881	63 749
Sum gjeld		2 123 382	2 247 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		664 454	338 314

Sted: _____

Dato: _____

Jon Reidar Hammerfeldt
Styreleder

Petter Gradz
Styremedlem

Espen Høydalsvik
Styremedlem

Joanna Dahl
Styremedlem

Hilde Agathe Heggelund
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	520 020	520 020
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	48 960	48 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	83 832	82 896
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	123 804	121 452
Sum	776 616	773 328

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2019	2018
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	310 000	0
Sum	310 000	0

Arsmøtet vedtok i 2018 at seksjon 12 skulle kjøpe fellesareal på loftet over leiligheten. Det er tvist i saken med forbehold om reversering av salget.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	15 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	36 000	0
5150 Påløpne feriepenger	4 320	1 800
5400 Arbeidsgiveravgift	5 076	5 781
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	609	254
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	26 000
Sum	46 005	48 835

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03

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

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	59 894	51 039
Sum	59 894	51 039



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6390 Andre driftskostnader	4 368	0
6392 Containerleie/tømming	3 497	2 995
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	2 529	2 252
Sum	10 394	5 247

Konto 6390 gjelder pukk og Trinol skjeggkrefelle med åte.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	129 755	118 873
Sum	129 755	118 873

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	3 224	21 946
6540 Inventar	0	1 486
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 275	6 235
6552 Driftsmateriell	2 211	807
Sum	7 710	31 074

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	111 221	0
6603 Vedlikehold elektro	3 063	4 752
6605 Vedlikehold fellesanlegg	21 675	0
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	1 616
6616 Vedlikehold vaskeri	9 149	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 775	14 301
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
Sum	154 883	26 669

Note 9 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 638	9 636
Sum	1 638	9 636

Kostnaden på konto 6714 gjelder lønnsavtale med Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	244	1 263
7770 Betalingskostnader	952	943
7773 Omkostninger innkreving	180	159
7790 Andre kostnader	0	3
Sum	1 376	2 368



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131769332	12118210024
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2010
Rentesats:	4.4 %	4.4 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 550 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 164 013	1 019 721
Avdrag i perioden:	78 871	43 362
Lånesaldo 31.12:	1 085 142	976 359
Saldo 5 år frem i tid:	643 288	735 672

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118210024	1	141 730	141 730
	1	98 423	98 423
	1	60 366	60 366
	1	53 149	53 149
	7	49 212	344 484
	5	47 899	239 495
	1	38 713	38 713
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131769332	1	157 521	157 521
	1	109 389	109 389
	1	67 092	67 092
	1	59 070	59 070
	7	54 695	382 865
	5	53 236	266 180
	1	43 026	43 026

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	8 473	7 727
Sum	8 473	7 727



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Grefsenveien 105

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 909 170	450 242	-1 458 928
Sum opptjent egenkapital	-1 909 170	450 242	-1 458 928
Sum egenkapital	-1 909 170	450 242	-1 458 928

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Grefsenveien 105.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grefsenveien 105

Styreleder	Jon Reidar Hammerfjeld (sign.)	05.03.2020
Styremedlem	Joanna Dahl (sign.)	14.02.2020
Styremedlem	Petter Gradz (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Espen Høydalsvik (sign.)	24.02.2020
Styremedlem	Hilde Agathe Heggelund (sign.)	14.02.2020