



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 395 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 309 458 | 2 287 411 |
| Sum inntekter | | 2 309 458 | 2 287 411 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | |
| Annen driftskostnad | | 1 966 375 | 1 981 524 |
| Sum kostnader | | 2 046 245 | 1 981 524 |
| Driftsresultat | | 263 213 | 305 888 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 39 476 | 30 601 |
| Sum finansinntekter | | 39 476 | 30 601 |
| Annen finanskostnad | | 166 | 580 |
| Sum finanskostnader | | 166 | 580 |
| Netto finans | | 39 309 | 30 021 |
| Resultat før skattekostnad | | 302 522 | 335 909 |
| Årsresultat | | 302 522 | 335 909 |
| Totalresultat | | 302 522 | 335 909 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 302 522 | 335 909 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 302 522 | 335 909 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|----------------|
| 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 | | | |
| Kundefordringer | | 8 322 | |
| Andre fordringer | | 218 776 | 198 227 |
| Sum fordringer | | 227 098 | 198 227 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 848 533 | 501 203 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 848 533 | 501 203 |
| Sum omløpsmidler | | 1 075 631 | 699 430 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 631 | 699 430 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 926 754 | 624 232 |
| Sum opptjent egenkapital | | 926 754 | 624 232 |
| Sum egenkapital | | 926 754 | 624 232 |
| 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 | | 40 643 | 15 538 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 323 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 108 235 | 59 338 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 148 878 | 75 198 |
| Sum gjeld | | 148 878 | 75 198 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 631 | 699 430 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370718

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 395 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 309 458 | 2 287 411 |
| Sum inntekter | | 2 309 458 | 2 287 411 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | |
| Annen driftskostnad | | 1 966 375 | 1 981 524 |
| Sum kostnader | | 2 046 245 | 1 981 524 |
| Driftsresultat | | 263 213 | 305 888 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 39 476 | 30 601 |
| Sum finansinntekter | | 39 476 | 30 601 |
| Annen finanskostnad | | 166 | 580 |
| Sum finanskostnader | | 166 | 580 |
| Netto finans | | 39 309 | 30 021 |
| Resultat før skattekostnad | | 302 522 | 335 909 |
| Årsresultat | | 302 522 | 335 909 |
| Totalresultat | | 302 522 | 335 909 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 302 522 | 335 909 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 302 522 | 335 909 |



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|----------------|
| 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 | | | |
| Kundefordringer | | 8 322 | |
| Andre fordringer | | 218 776 | 198 227 |
| Sum fordringer | | 227 098 | 198 227 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 848 533 | 501 203 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 848 533 | 501 203 |
| Sum omløpsmidler | | 1 075 631 | 699 430 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 631 | 699 430 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 926 754 | 624 232 |
| Sum opptjent egenkapital | | 926 754 | 624 232 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Sum egenkapital | 926 754 | 624 232 |
| 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 | 40 643 | 15 538 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 323 |
| Annen kortsiktig gjeld | 108 235 | 59 338 |
| Sum kortsiktig gjeld | 148 878 | 75 198 |
| Sum gjeld | 148 878 | 75 198 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 075 631 | 699 430 |



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1868

Sameiet Gråkamveien 14



Velkommen til årsmøte i Sameiet Gråkamveien 14

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 20:00, Klubbhuset til Heming.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli orientert om tak-og terrasseprosjektet på møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Gråkamveien 14



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslått møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS, Ole-Christian Aslaksen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



Sak 4

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 5

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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|------------------|
| Leder | Nina Einarsen | Gråkamveien 14 A |
| Styremedlem | Line Marianne Coll | Gråkamveien 14 A |
| Styremedlem | Mathias Hurum Cook | Gråkamveien 14 A |
| Styremedlem | Per Kristian Lundquist | Gråkamveien 14 B |

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Gråkamveien 14

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Gråkamveien 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992395966, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 164

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

Sameiet Gråkamveien 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt prosjekt til 2024.

Resultat

Årets resultat på 302 522 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 926 753

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 200 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gråkamveien 14.

Lån

Sameiet Gråkamveien 14 har tatt opp lån i OBOS banken i 2024. Fremkommer ikke i årsregnskapet for 2023.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Gråkamveien 14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Gråkamveien 14 årsregnskap som viser et overskudd på kr 302 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

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



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oppegård, 19.02.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
ORG.NR. 992 395 966, KUNDENR. 1868

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 170 103 | 2 265 401 | 2 200 000 | 2 548 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 106 131 | 0 | 65 000 | 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 33 224 | 22 010 | 61 100 | 11 369 120 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 309 458 | 2 287 411 | 2 326 100 | 14 017 120 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | 0 | -15 000 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | 0 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -27 450 | -17 500 | -10 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 874 | -113 914 | -73 750 | -79 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -214 422 | 0 | -17 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -395 030 | -540 783 | -6 140 000 | -11 200 000 |
| Forsikringer | | -246 447 | -240 782 | -265 000 | -300 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -320 847 | -284 168 | -320 200 | -371 500 |
| Energi/fyring | | -168 062 | -254 258 | -240 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -200 976 | -218 857 | -150 000 | -135 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -318 267 | -311 263 | -265 500 | -222 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 046 245 | -1 981 524 | -7 596 450 | -12 642 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 263 213 | 305 888 | -5 270 350 | 1 374 620 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 476 | 30 601 | 0 | 25 000 |
| Finanskostnader | 12 | -166 | -580 | -359 000 | -697 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 39 309 | 30 021 | -359 000 | -672 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 302 522 | 335 909 | -5 629 350 | 702 620 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 302 522 | | | |



SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
ORG.NR. 992 395 966, KUNDENR. 1868

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 813 | 3 641 |
| Kundefordringer | | 8 322 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 217 963 | 192 948 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 1 638 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 525 451 | 42 878 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 2 380 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 320 702 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 458 325 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 075 631 | 699 430 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 075 631 | 699 430 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 926 754 | 624 232 |
| SUM EGENKAPITAL | | 926 754 | 624 232 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 90 973 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 40 643 | 15 538 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 323 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 17 262 | 59 338 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 148 878 | 75 198 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 631 | 699 430 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.02.2024
Styret i Sameiet Gråkamveien 14

Nina Einarsen /s/

Line Marianne Coll /s/

Mathias Hurum Cook /s/



Per Kristian Lundquist /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader lik | 1 080 572 |
| Felleskostnader brøk | 1 080 548 |
| Garasjeleie | 39 600 |
| Parkeringsleie | 1 500 |
| Korrigeringsfeil tidligere år | -32 117 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 170 103 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Parkering | 3 203 |
| Refusjon fra forsikring, garasjeport | 30 021 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 33 224 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -3 000 |
| OBOS Prosjekt AS | -6 318 |
| OPAK AS | -161 926 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 277 |
| Aider AS | -27 901 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -214 422 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -161 211 |
| Drift/vedlikehold VVS | -50 619 |
| Drift/vedlikehold elektro | -60 261 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 412 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -25 056 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -48 762 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -29 710 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -395 030 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -195 912 |
| Feieavgift | -2 295 |
| Renovasjonsavgift | -122 640 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -320 847 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -4 400 |
| Container | -19 875 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 987 |
| Driftsmateriell | -550 |
| Lyspærer og sikringer | -19 207 |
| Vaktmestertjenester | -126 861 |
| Renhold ved firmaer | -87 798 |
| Snørydding | -21 535 |
| Andre fremmede tjenester | -3 364 |
| Andre kontorkostnader | -349 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -13 895 |
| Kontingenter | -4 320 |
| Bank- og kortgebyr | -3 459 |
| Konstaterte tap | -1 668 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -318 267 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 918 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 6 536 |
| Renter bank | 1 601 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 415 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 26 006 |
| SUM FINANSINTEKTER | 39 476 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -166 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -166 |

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|----------------|
| Fakturaagebyr | -147 |
| Ukjent saldo fra tidligere regnskapsførere | -17 115 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -17 262 |



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80918514. 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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 1868 Selskapsnavn: Sameiet Gråkamveien 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

16 av 17

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.