



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 234 361	15 369 258
Sum inntekter		15 234 361	15 369 258
Kostnader			
Lønnskostnad		1 642 736	1 370 329
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 318	20 847
Annen driftskostnad		11 566 212	10 537 943
Sum kostnader		13 232 266	11 929 119
Driftsresultat		2 002 095	3 440 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 144	191 469
Sum finansinntekter		148 144	191 469
Annen finanskostnad			1 501
Sum finanskostnader		0	1 501
Netto finans		148 144	189 968
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 239	3 630 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 150 239	3 630 107
Årsresultat		2 150 239	3 630 107
Totalresultat		2 150 239	3 630 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 150 239	3 630 107
Sum overføringer og disponeringer		2 150 239	3 630 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 880	80 198
Sum varige driftsmidler		56 880	80 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 880	80 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 204	108 055
Andre fordringer		695 537	1 840 688
Sum fordringer		716 741	1 948 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 936 470	16 328 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 936 470	16 328 513
Sum omløpsmidler		21 653 211	18 277 256
SUM EIENDELER		21 710 092	18 357 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 453 145	16 302 906
Sum opptjent egenkapital		18 453 145	16 302 906
Sum egenkapital		18 453 145	16 302 906
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		1 434 820	1 791 797
Skyldige offentlige avgifter		125 121	88 563
Annen kortsiktig gjeld		1 697 006	174 189
Sum kortsiktig gjeld		3 256 947	2 054 549
Sum gjeld		3 256 947	2 054 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 710 092	18 357 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446682

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 234 361	15 369 258
Sum inntekter		15 234 361	15 369 258
Kostnader			
Lønnskostnad		1 642 736	1 370 329
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 318	20 847
Annen driftskostnad		11 566 212	10 537 943
Sum kostnader		13 232 266	11 929 119
Driftsresultat		2 002 095	3 440 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 144	191 469
Sum finansinntekter		148 144	191 469
Annen finanskostnad			1 501
Sum finanskostnader		0	1 501
Netto finans		148 144	189 968
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 239	3 630 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 150 239	3 630 107
Årsresultat		2 150 239	3 630 107
Totalresultat		2 150 239	3 630 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 150 239	3 630 107
Sum overføringer og disponeringer		2 150 239	3 630 107



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		56 880	80 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 880	80 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 204	108 055
Andre fordringer		695 537	1 840 688
Sum fordringer		716 741	1 948 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 936 470	16 328 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 936 470	16 328 513
Sum omløpsmidler		21 653 211	18 277 256
SUM EIENDELER		21 710 092	18 357 454
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	18 453 145	16 302 906
Sum opptjent egenkapital	18 453 145	16 302 906
Sum egenkapital	18 453 145	16 302 906
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 434 820	1 791 797
Skyldige offentlige avgifter	125 121	88 563
Annen kortsiktig gjeld	1 697 006	174 189
Sum kortsiktig gjeld	3 256 947	2 054 549
Sum gjeld	3 256 947	2 054 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 710 092	18 357 454



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.50

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Grønlandshagen

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5862>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering av møtet
2. Valg av protokollvitner. Protokollvitnene bekrefter at alle ikke-digitale stemmer legges til protokollen. Administrator signerer protokollen sammen med protokollvitnene.
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring av vedtekter: Grensen for korttidsutleie av bolig reduseres fra 90 dager til 60 dager

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall

Dag Ove Rognmo

Nadine Grace M Halvorsen

Torben Rønneberg

Erlend Spilling



Sak 1

Konstituering av møtet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Både digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget. Sameiets rådgiver velges som administrator og besørger protokoll for møtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget.- Lillian Slaaen velges som administrator og besørger protokoll for møtet.



Sak 2

Valg av protokollvitner. Protokollvitnene bekrefter at alle ikke-digitale stemmer legges til protokollen. Administrator signerer protokollen sammen med protokollvitnene.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt etter at de ikke-digitale stemmene er registrert. Administrator signerer protokollen sammen med protokollvitnene.

Forslag til vedtak

Nadine Halvorsen og Kåre Ivar Gauksrud velges som protokollvitner. Lillian Slaaen signerer protokollen som administrator.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 460 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 460 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 digitalt årsmøte.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Dag Ove Rognmo	Mausevgen 12 A
Styremedlem	Nadine Grace M Halvorsen	Smalgangen 19
Styremedlem	Torben Rønneberg	Smalgangen 11
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Kåre Ivar Gauksrud	Smalgangen 27
Varamedlem	Anders Jacobsen	Smalgangen 7

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Terje Pedersen	Smalgangen 11
Bjørn Segrov	Prestegata 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

Første innflytting fant sted i 1991.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:



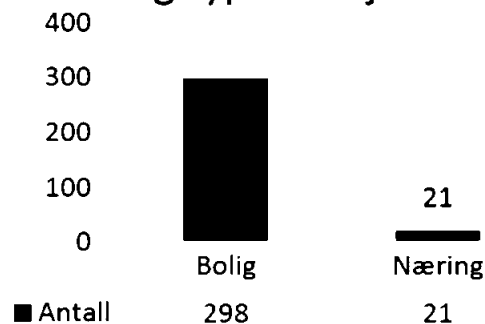
SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBRØK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m2 BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m2 BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp
Næring barnehage	1 0,3 %	219 m2 BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
Næring P-hus	1 0,3 %	5 053 m2 BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1. etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrøk basert på innbyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringsselskapets verdivurdering
Sameie-seksjon	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrøk)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
Totalt	320	28 121 BRA	41 135	

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

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene.

Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.

Fordeling type seksjoner



Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Utleie av boligseksjoner

Totalt 151 leiligheter av 298 (ca. 50 %) er registrert utleid pr d.d.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Organisasjon og bemanning

Abdelfettah Zaim er fast ansatt som driftsleder fra 01.11.2020. Zaim er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.

Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker fra 01.01.2021.

Hassan Ahmed Said ble ansatt i et engasjement som vaktmester fra 01.01.2021. Engasjementet har en varighet på 6 mnd, med mulighet for fast ansettelse.

Driftsleder, driftstekniker og vaktmester jobber tett med Tom Walberg, som er ansatt som vaktmester i 100 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.

Vaktmester Trond Joar Randor Haugen var ansatt i GTDN (næringsseksjonene) i 2020 og var innleid i 50 prosent stilling for sameiene, fordelt med en halvpart på hvert av sameiene. Han hadde ansvar for ivaretagelse av driftsrelaterte oppgaver, primært knyttet til sameienes fellesanlegg/-arealer i tilknytning til næringsseksjonene.

Rullering og overlapp på tvers av fagområder og sameier har hatt høy prioritet.

Egen forsikring

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Ved utleie anbefales at utleier påser at leietaker har egen innboforsikring som dekker skader på dør / bygning ved et eventuelt innbrudd / innbruddsforsøk.

Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt 13 styremøter og det er behandlet 111 saker. Styret har jevnlig kommunikasjon og møter med styret i Sameiet Grønlandstunet i tillegg til at arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene.

Vedlikehold

I tillegg til løpende vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2020. Listen er ikke er ikke uttømmende:

- Forprosjekt utbedring av setningskkader i sameiet bygningsmasse.
- Ombygging av 4 ventilasjonsaggregater
- Utbedring av diverse vannskader
- Rensing av kanaler og ventiler i næringslokaler
- Rengjøring av fasade og rens av tak
- Retting av belegningsstein i inngangspartiet og utbedring av bakkelys.
- Skuring og boning av oppganger
- Ekstra hygienetiltak knyttet til bekjempelse av korona

Økonomi

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2020 ble avsluttet med et overskudd på i overkant av 2 millioner kroner.

Setningene i sameiets bygningsmasse ble utredet av Multiconsult i 2020. I tillegg til utredning av skader og beregning av sikringstiltak, sto Multiconsult for tilbudsinnhenting, byggemelding og kontroll av utførelse. I tillegg sto Rambøll for uavhengig kontroll av prosjekteringen. Totalt endte konsulenthonorarene til utbedring av setningsskadene på 741.294,25 kroner i 2020, mens ytterligere 204.700,50 kroner har påløpt i 2021. Skadene ble sikret av Skape Entreprenør i januar 2021, noe som kostet 790.919 kroner. Det er fortsatt bevegelser i bygget, som betyr at vi må kontrollere for skader årlig og sannsynligvis også utbedre i fremtiden.

I 2020 har det blitt skiftet fire ventilasjonsanlegg for til sammen 493.750 kroner og rensset ventilasjonskanaler for 154.765 kroner. I tillegg kommer vanlig service, vedlikehold og reparasjoner. Tiltakene følger i hovedsak PPV-planen, men med tilpasninger etter løpende vurderinger.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 18,4 millioner. Vi er dermed fortsatt godt rustet til å håndtere utskiftings- og vedlikeholdsoppgavene som er planlagt fremover.

Energiavregningen for 2020

Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

Fordeling og avregning av strøm

Det er bare strøm til boligseksjonene som fordeles fra sameiet. Strømmen går over en felles måler som i 2020 hadde et totalt forbruk på 1.017.681 kWh, mot 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått. Den største fordelingen er at boligeierne slipper egne abonnementsgebyr på nettleie. For husholdninger beregnes nettleie i to komponenter; et fast beløp på 115 kroner/måned for hver måler og i tillegg et forbruksledd og avgifter på til sammen 45 øre/kWh. Med fellesmålingen som sameiet har nå, er det tre ledd; et fastledd på 425 kroner/måned for måleren, et energiledd på 9 øre/kWh og et effektledd som varierer fra 27,50 kr/kW om sommeren til 150 kr/kW m vinteren. Alle prisene her gjelder 2021 og er dermed noe justert i forhold 2020-prisene.

En beregning med prisene for 2021 og forbruket i 2020, viser at hver bolig i snitt sparer over 2000 kroner pr. år i nettleie på den ordningen vi har nå:

	Sum nettleie	Pr. leilighet
Fellesmåling:	kr 233 458,11	kr 783,42
Individuell måling:	kr 867 161,09	kr 2 909,94
	-kr 633 702,97	-kr 2 126,52

Figur 1: Kostnad til nettleie beregnet ut fra 2021-satser inkl.mva. fra elvia.no og reelt forbruk og effektuttak i 2020.

Den største ulempen med slik fellesmåling er at forbruket og kostnaden til boligene kun blir korrigert og avregnet én gang i året.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 3.415 kWh i 2020. Forventet forbruk av strøm faktureres gjennom året, men endrede vaner hos den enkelte kan fort føre til relativt store avregninger.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 891.360 kroner for strøm i 2020, mens kostnaden var 647.966 kroner. Samlet får boligene dermed tilbake 243.394 kroner. Til tross for svært lave strømpriser i 2020, er det likevel 76 boligseksjoner har hatt høyere strøm kostnad enn antatt, mens 222 seksjoner har lavere kostnad enn budsjettert. I sum, når tilbakebetaling for fjernvarme er inkludert, er det bare 11 seksjoner som har brukt mer energi enn de har forskuddsbetalt.

Myndighetene bestemte at alle strømmålere skulle skiftes til automatisk avleste målere (AMS) innen utgangen av 2018. Sameiene inngikk dialog med myndighetene om å få fortsette dagens ordning med fellesavlesing, da denne er gunstigere for beboerne. Spørsmålet er fortsatt ikke endelig avklart.

Fordeling og avregning av oppvarming

All varme til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 2.570.304 kroner til fjernvarme i 2020, mens forbruket endte på 1.820.194 kroner for 2.364.668 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 750.109 kroner, tilsvarende 26,67 kr/m². Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 354,64 kroner pr. måned, mens oppvarming av næringsseksjonene utenom parkeringsseksjonen i snitt kostet 937 kroner pr. måned.

Fellesarealer og fellesanlegg

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

Energipriser

Gjennomsnittlig strømpris på Nordpoolspot inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 12,25 øre/kWh i 2020. Tilsvarende gjennomsnitt i 2019 var 48,36 øre/kWh. I januar 2021 var gjennomsnitt hele 62,56 øre/kWh, men har falt ned mot 40 øre/kWh i slutten av februar og er spådd å holde seg forholdsvis lav fremover.

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under.

Belysning

Sameiet har sammen med Grønlandstunet fått innvilget kr 165 000 fra Bomiljøtilskudd til Vinterbelysning. Forutsetning for bevilget midler er at prosjektet blir gjennomført, og at sameiet stiller med minst like stort beløp. Målet er økt trivsel og sikkerhet i området.

Arbeidsgruppen har hatt befaring med lysspesialist fra Oslo kommune for å vurdere hvilke områder som kan ha god effekt med forbedret lyssetting.

Pilotprosjekt har blitt satt i gang med å legge kabler og tilrettelegge for lyssetting av fasade av veggen ovenfor Smalgangen Spiseri, ved hovedinngangen til Grønlandshagen. Det har blitt byttet ut lamper i inngangspartier, og installert lys i passasjen til heis lik til lys installert i gårdsrom (hundegården).

I tillegg til fasade, vurderes det belysning av statuer i gågaten, i gårdsrom og i barnehageområdet.

Bakgård

Sameiet har sammen med Grønlandstunet fått innvilget kr 198 000 fra Bomiljøtilskudd til oppgradering av bakgård, i dag brukt som hundegård. Forutsetning for bevilget midler er prosjektet blir gjennomført, og at sameiet stiller med minst like stort beløp. Målet er økt trivsel og bedre bruk av området. På grunn av koronapandemien er prosjektet forsinket og vil bli ferdigstillet i 2021.

Områdeløftet

Sameiet har vært i dialog med Områdeløft ved oppgradering av Olafiagangen og ved midlertidig tiltak slik som skøytebanen satt opp i vinter. Vi er i kontinuerlig dialog med Områdeløftet, og er villig til å bidra med midler og ressurser ved tiltak som kan øke trivsel for beboere, særlig rettet mot barn og unge. Det arbeides nå også mer konkret med trafikale tiltak og mer ordnede løsninger for trafikk knyttet til varelevering og avfallshåndtering. Vi henstiller også alle sameiere og beboere til aktivt å være med på å bidra til at vi får et mer aktivt nabolag hvor vi selv er med og tar ansvar da dette er noe vi selv må gjøre og som kommunen ikke direkte kan hjelpe oss med.

Oppgradering begge barnehager Grønlands Torg

Områdeløft Grønland og Tøyen fikk i 2019 utarbeidet en tilstandsvurdering av kvaliteten av kommunale barnehager i området. Vurderingen bekreftet at mange av barnehagene har tildels store mangler ved uteområdene og et vedlikeholdsetterslep. Det ble derfor besluttet en utbedring av begge barnehager på Grønlands Torg, Breigata 3-5-7, Sommerfryd (Hagegata 29) og Lakkegården (Heimdalsgata 19-21). Oppgraderingene er finansiert via bevilgninger fra områdeløft og bystyret. Styrene i sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet er svært positive til dette bidraget for å bedre oppvekstkår og gjøre det bedre å vokse opp med barn i området. Både sameiere, beboere og foreldre med barn i barnehagene har gitt innspill i en egen medvirkningsprosess. Barnehagene har særskilt bruksrett til arealene innen egen åpningstid mens de utenfor åpningstiden er åpne for alle i det enkelte sameie. Oppgraderingen er forventet å starte våren 2021.

Kabel -TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for leveranse av TV-tjenester, avtalen inkluderer de mest populære TV-kanalene + 100 poeng til valgfritt innhold, poengene kan du bruke på de TV-kanalene og strømmetjenestene du selv ønsker, avtalen inkluderer T-We Boks II, som lånes ut av Telenor med tilhørende programkort.

- Basispakke med faste kanaler
Inkluderer de mest populære TV-kanalene inkl. programarkiver
- 100 poeng til valgfritt innhold
Poengene kan du bruke på de TV-kanalene og strømmetjenestene du selv ønsker.
- Smarte TV-tjenester
Få anbefalinger, start programmer forfra eller se program du har gått glipp av i arkivet.
- TV på flere skjermer



Se TV på PC/Mac, nettbrett, mobil og Apple TV

- Den enkelte husstand innvilges rabatt på kr 50,- inkl. mva. på månedsleie på ordinære priser for bredbånd.

Avtalen koster 239,- per måned per seksjon, avtalen ble endret fra 01.06.2020, kostnaden gikk da noe ned fra tidligere 265,- per måned.

<http://www.telenor.no/>

Telefon: 91 50 90 00

Internett

Homenet tilbyr (100/100) / kr 299 per mnd. / kr 990 i etablering

<http://www.homenet.no/>

Telefon: 38 99 01 00

Lynet Internett tilbyr følgende hastigheter (100/100) / kr 249,- per mnd, (250/250) / 299,- per mnd, (500/500) / 349,- per mnd, (750/750) / 399,- per mnd, (1000/1000) / 499,- per mnd, etablering er gratis.

<http://www.lynet.no/>

Telefon: 21 99 33 66

(Kampanjer forekommer)

Protokoll fra årsmøtet

Protokoll fra årsmøtet sendes ikke ut, men blir gjort tilgjengelig i Boligperm. De som ønsker et papireksemplar må henvende seg til driftsleder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 15 234 361. Dette er kr 292 361 høyere enn budsjettet og skyldes følgende:

- Tillegget for kabel-tv ble økt med kr 50 per seksjon fra 01.03.2020.
- Andre inntekter er høyere enn hva de vanligvis er, på grunn av Bomiljøtilskudd fra kommunen på ca. kr 121 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 232 266. Dette er kr 535 266 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene til Multiconsult i forbindelse med vurdering av setningsskader (konsulenthonorar).

Resultat

Årets resultat på kr 2 150 239 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 18 378 264. Arbeidskapitalen i sameiet er meget solid.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 240 000 til vedlikehold, som blant annet omfatter følgende:

Drift og vedlikehold bygning:

- Kr 550 000: Nye oppgangsdører
- Kr 300 000: Membran terrasser
- Kr 250 000: Maling av blekk
- Kr 1 000 000: Setningsskader oppgang 23
- Kr 60 000: Takrens

Drift og vedlikehold elektro:

- Kr 220 000: Termografering hovedtavler
- Kr 650 000: Armaturer oppganger

Drift og vedlikehold utvendig anlegg:

- Kr 750 000 utbedring av barnehagens uteområder
- Kr 250 000 oppgradering av hundegården

Drift og vedlikehold brann:

- Kr 60 000: Inndeling varslingssoner

Drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg:

- Kr 500 000: Kanalrens bolig

Utover dette er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader: Kr 1 000 000 til uforutsett bygningsmessig vedlikehold, kr 100 000 til VVS, kr 50 000 til elektro, kr 100 000 til utvendig anlegg, kr 350 000 til heiser, kr 50 000 til ventilasjon.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader til strøm i fellesarealer

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 364 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.
Sparekonto 0,20 % p.a.



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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 295 884	13 108 212	13 191 556	13 242 556
Vedlikeholdsfondsmidler	2	1 500 444	1 500 444	1 500 444	1 500 444
Andre inntekter	3	438 033	760 602	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 234 361	15 369 258	14 942 000	14 993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 182 736	-1 010 329	-1 059 000	-1 428 000
Styrehonorar	5	-460 000	-360 000	-360 000	-460 000
Avskrivninger	13	-23 318	-20 847	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-6 144	-17 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-344 930	-404 090	-340 000	-350 000
Konsulenthonorar	7	-1 096 176	-452 069	-530 000	-550 000
Drift og vedlikehold	8	-2 940 817	-2 929 404	-3 120 000	-6 240 000
Forsikringer		-638 996	-506 829	-585 000	-1 012 000
Kommunale avgifter	9	-2 375 322	-1 829 230	-2 373 000	-2 500 000
Energi/fyring	10	-457 459	-736 982	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-863 250	-875 057	-936 000	-855 000
Andre driftskostnader	11	-2 837 511	-2 798 138	-2 727 000	-2 757 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 232 266	-11 929 119	-12 697 000	-16 814 000
DRIFTSRESULTAT		2 002 095	3 440 139	2 245 000	-1 821 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	148 144	191 469	0	0
Finanskostnader		0	-1 501	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		148 144	189 968	0	0
ÅRSRESULTAT		2 150 239	3 630 107	2 245 000	-1 821 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 282 290	2 129 663		
Til vedlikeholdsfond under egenkapital		0	1 500 444		
Fra vedlikeholdsfond under egenkapital		-132 051	0		



SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	56 880	80 198
SUM ANLEGGSMIDLER		56 880	80 198
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		96 172	72 338
Kundefordringer		21 204	108 055
Forskuddsbetalte kostnader		245 070	840 705
Andre kortsiktige fordringer	14, 19	354 294	528 198
Energiavregning		0	399 448
Driftskonto OBOS-banken		915 715	493 796
Skattetrekkskonto OBOS-banken		89 905	52 400
Sparekonto OBOS-banken		6 725 492	4 198 488
Sparekonto OBOS-banken II		5 067 651	3 548 210
Innestående i andre banker		8 137 707	8 035 618
SUM OMLØPSMIDLER		21 653 211	18 277 257
SUM EIENDELER		21 710 092	18 357 454
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	18 453 145	16 302 906
SUM EGENKAPITAL		18 453 145	16 302 906
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 654	107 823
Leverandørgjeld		1 434 820	1 791 797
Skyldige offentlige avgifter	16	125 121	88 563
Energiavregning	17	993 503	0
Annen kortsiktig gjeld	18	584 848	66 365
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 256 947	2 054 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 710 092	18 357 454
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.04.2021
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/
Erlend Spilling/s/

Nadine Grace M Halvorsen/s/

Torben Rønneberg/s/
Dag Ove Rognmo/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	8 006 724
Felleskostnader	2 065 224
Avsetning vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskostnader	1 420 512
Kabel-tv	920 224
Renovasjon	823 200
Forretningslokale	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 796 328

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr ved flytting/utleie	14 400
Leie av ekstra bod	21 300
Filter	11 000
Flyttegebyr	7 200
Korrigeringer på reskontra	296
Kjøkken hette/vifte	3 500
KPI-regulering	431
Leie av rom for minibank, Nordea Bank	4 500
Låskasse	4 100
Nettinnbetalinger	14 331
Nøkler	8 050
Refusjon IF Skadeforsikring	14 785
Skilt	3 000
Telefon Grønlandstunet	2 089
Tilskudd bomiljøstilskudd	121 387
Sameiet Grønlandstunet, leie av lokaler	47 085
Viderefakturering Sameiet Grønlandstunet	155 359
Viderefakturering eksterne	5 219
SUM ANDRE INNTEKTER	438 033

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-927 638
Annen lønn, ikke feriepenges	-75 500
Påløpte feriepenges	-111 317
Arbeidsgiveravgift	-221 044
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	25 211
Pensjonskostnader	4 855
Yrkesskadeforsikring	-15 178
Gruppeliv/ulykke	-5 070
Refusjon sykepenger	-18 192
Bedriftshelsetjeneste	-8 380
Arbeidsklær	-16 870
OD dagen	-600
Innskuddsfond	-47 299
Viderefakturert lønn driftsleder, Sameiet Grønlandstunet	234 285
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 182 736

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 362, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-93 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 625
Jobzone (rekruttering)	-102 500
Multiconsult Norge AS (setningsskader)	-754 375
Plan- og bygningssetaten (setningsskader)	-10 700
Rambøl (setningsskader)	-8 438
Sweco Norge (varmegjenvinning p-hus)	-112 101
SUM KONSULENTHONORAR	-1 096 176

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-991 764
Drift/vedlikehold VVS	-126 872
Drift/vedlikehold elektro	-104 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 919
Drift/vedlikehold heisanlegg	-356 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 499
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-901 286
Erstatning v/vannskader	-43 294
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 940 817

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 559 210
Renovasjonsavgift	-816 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 375 322

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-448 884
Andre fyringskostnader	-8 575
SUM ENERGI / FYRING	-457 459

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-90 286
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 344
Diverse leiekostnader/leasing	-17 811
Telefon-/kontormaskiner	-36 928
Driftsmateriell	-31 749
Vaktmestertjenester	-188 124
Vakthold (veker)	-1 298 308
Renhold ved firmaer	-963 487
Kontor- og datarekvisita	-87 557
Trykksaker	-10 935
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 362
Andre kontorkostnader (lisenser mm)	-62 294
Telefon/bredbånd	-1 872
Telefon, annet	-8 027
Porto	-12 417
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 567
Bankgebyr	-7 332
Velferdskostnader	-3 511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 837 511

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	626
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 238
Renter av sparekonti i eksterne banker	102 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 140
Andre renteinntekter	52
SUM FINANSINNETEKTER	148 144

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2018	64 475	
Avskrevet tidligere	-19 020	
Avskrevet i år	-12 895	
		32 561

Grillhytte

Tilgang 2018	52 113	
Avskrevet tidligere	-17 371	
Avskrevet i år	-10 423	

24 319

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 56 880**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -23 318****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kontantkasse (gjort opp og avsluttet i 2021)		1 277
AS Skan-kontroll		431
Grønlandstunet Sameiet		49 174
Sykepenger		12 677
Pensjonsfond (til bruk for Innskuddspensjonspremie), jf. Note 19		290 735

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 354 294**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01.20	-7 696 743	
Årets overskudd	-2 282 290	
Sum opptjent egenkapital 31.12.20		-9 979 033

Vedlikeholdsfond 01.01.2020 -8 606 163

Andel overført til vedlikeholdsfond for 2020 -1 500 444

Andel overført fra vedlikeholdsfond for 2020 1 632 495

Vedlikeholdsfond 31.12.20 -8 474 112

SUM ANNEN EGENKAPITAL 31.12.19 -18 453 145**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-76 665
Skyldig arbeidsgiveravgift		-48 456

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -125 121

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****Fjernvarme, alle seksjoner og fellesarealer**

Fjernvarme kostnad	1 820 194
Innkrevd for fjernvarme	-2 570 304
Avsatt til avregning (sameierne skylder)	-750 110

Strøm bolig

Kostnader strøm	647 966
Innkrevd a konto strøm	-891 360
Avsatt til avregning (sameierne skylder)	-243 394

SUM ENERGIAVREGNING **-993 503**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 117
Otis AS	-5 165
Multiconsult Norge AS	-27 218
Fjernvarme og strøm desember 2020	-450 879
Gebyrer	-470
Gebyrer	70
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-584 848

NOTE: 19**Pensjonsordningens midler 2020:**

IB	346 169
Avregning 2018	-1 134
Avregning 2019	-21 340
Trukket fra fond 2020	-32 960
Saldo per 31.12.2020	290 735

Fondet er avstemt i 2021, og viser følgende saldo:

Innskuddsfond	273 757
Premiefond	24 373
Avstemt saldo per 31.12.2020	298 130



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandshagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grønlandshagen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 regnskapsskikk 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 06:12:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: FB2VB-AMOX3-C30AS-QQ0JZ-V5PXW-2EJXO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år og to varamedlemmer for ett år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Cathrin Sundvall

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kåre Ivar Gauksrud

Nadine Halvorsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ali Raza Butt

Anders Jacobsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Bjørn Segrov

Rune Hultgren

Terje Pedersen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen.pdf



Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

Valgkomiteens har som et ledd i sitt arbeid gjennomgått alle styrereferater.

Vårt inntrykk er at det sittende styret arbeider godt og ivaretar sine oppgaver i henhold til lov og vedtekter, og med god kontroll på økonomi og den daglige driften.

Vi konstaterer også at en overveiende del av det regulære styrearbeidet i dag er med saker som vi har felles med vårt "tvillingsameie" - Sameiet Grønlandstunet. Styrene samarbeider godt i dag.

Alderen på bygningsmassen i sameiet gjør at vi i økende grad står foran store oppgaver på vedlikeholdssiden. Dette vil kreve tett oppfølging fra det fremtidige styret.

Det samme gjelder utviklingen i vårt nærområde. Her nevnes planene for riving av bussterminalen og andre utbyggingsprosjekter i nærområdet (bl a flere høyhus), eventuell riving av Nylandsveien og annen trafikkregulering, utviklingen av Olafagangen rundt rusomsetningen der og med tilrettelegging av arealer og virksomhet for barn og unge.

Vi ser også at bomiljøet i sameiet vårt er under press med mange utleieenheter.

Forholdene nevnt over har vært styrende for valgkomiteens arbeid for å "komponere" et styre til beste for sameiet og beboerne.

Rune Hultgreen og Bjørn Segrov har hatt samtaler med alle i det sittende styret inkludert varamedlemmene, enkelte seksjonseiere og har forhørt seg om mulige nye kandidater. Ved fristens utløp var det innkommet ett forslag til valgkomiteen.

Valgkomiteen innstiller overfor årsmøtet på følgende:

Nåværende styre	Valgkomiteens forslag	Periode
Styreleder Cathrin Sundvall	Styreleder Cathrin Sundvall (gjenvalg)	2021-2023
Styremedlem Dag Ove Rognmo	Styremedlem Kåre Ivar Gauksrud (ny - tidligere vara)	2021-2023
Styremedlem Nadine Halvorsen	Styremedlem Nadine Halvorsen (gjenvalg)	2021-2023
Styremedlem Torben Rønneberg	Styremedlem Torben Rønneberg (Ikke på valg)	2020-2022
Styremedlem Erlend Spilling	Styremedlem Erlend Spilling (Ikke på valg)	2020-2022
Varamedlem Kåre Ivar Gauksrud	Ali Raza Butt (Ny)	2021-2022



Varamedlem Anders Jacobsen	Anders Jacobsen (gjenvalg)	2021-2022
----------------------------	-------------------------------	-----------

Nåværende valgkomite	Valgkomiteens forslag	Periode
Bjørn Segrov	Bjørn Segrov (gjenvalg)	2021-2022
Rune Hultgreen	Rune Hultgreen (gjenvalg)	2021-2022
Terje Pedersen*	Dag Ove Rognmo (ny)	2021-2022

*Terje Pedersen ba seg fritatt for oppgaven i forkant av at valgkomiteen innledet sitt arbeid i januar i år.

.....

Styremedlem/nestleder Dag Ove Rognmo har solgt leiligheten sin i Hagen og flyttet til Brumunddal. Han har sagt seg villig til ved behov å stille seg til disposisjon for å fortsette i styret. Ut fra en totalvurdering har valgkomiteen innstilt på at Kåre Ivar Gauksrud overtar hans plass i styret, og anbefaler at Dag Ove Rognmo velges som medlem av neste års valgkomite.

Styremedlemmene Torben Rønneberg og Erlend Spilling ble begge valgt for perioden 2020-2022 på årsmøtet i fjor og fortsetter i styret.

Som ny valgkomite innstilles i samråd med styreleder Cathrin Sundvall på Dag Ove Rognmo (ny), Rune Hultgreen og Bjørn Segrov.

Med unntak av Erlend Spilling er alle de foreslåtte i styret, inkludert varamedlemmer, seksjonseiere og bosatt i sameiet, noe valgkomiteen har lagt vekt på for å sikre tilstedeværelse og tilgjengelighet. Erlend Spilling er eiendomssjef i NAF-gårdene/Apotekerforeningen, som eier Grønland Eiendomssenter. Dette selskapet eier næringsseksjonene i Sameiet med unntak av parkeringshuset.

Cathrin Sundvall, Smalgangen 25
Nadine Halvorsen. Smalgangen 19
Torben Rønneberg Smalgangen 11
Erlend Spilling, Elveveien 8 1394 Nesbru
Kåre Ivar Gauksrud Smalgangen 27
Ali Raza Butt Smalgangen 21
Anders Jacobsen Smalgangen 7



Av de foreslåtte til valgkomiteen er Rune Hultgreen seksjonseier og bosatt i Sameiet, i Smalgangen 15. Bjørn Segrov er seksjonseier i Smalgangen 7 og bosatt i Prestegata 16 i Horten, mens Dag Ove Rognmo er bosatt i Mausevegen 12 A i Brumunddal.

Oslo, 22. mars 2021

Rune Hultgreen Bjørn Segrov



Sak 6

Endring av vedtekter: Grensen for korttidsutleie av bolig reduseres fra 90 dager til 60 dager

Forslag fremmet av: Sonja Blichfeldt Myhre og Asbjørn Myhre (eiere av seksjon 082)

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Grensen for korttidsutleie av bolig i sameiet Grønlandshagen reduseres fra 90 dager til 60 dager slik det er anledning til i hht Eierseksjonslovens paragraf 27, 7.ledd. Begrunnelsen er at et stort antall av korttidsutleie har medført mer støy nattetid, mer forsøpling og mer slitasje på anlegget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta at retten til korttidsutleie i Sameiet Grønlandshagen begrenses til 60 døgn pr år, samt at følgende tekst tas inn i sameiets vedtekter: Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonlovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at retten til korttidsutleie i Sameiet Grønlandshagen begrenses til 60 døgn pr. år. Det innarbeides i sameiets vedtekter at sameiet til enhver tid praktiserer den strengeste fortolkning av eierseksjonlovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.