



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Reidar Hammerfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	774 609	466 604
Sum inntekter		774 609	466 604
Kostnader			
Lønnskostnad	3	53 435	70 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	22 786	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	530 335	563 571
Sum kostnader		606 558	634 065
Driftsresultat		168 051	-167 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387	567
Sum finansinntekter		387	567
Annen rentekostnad		74 422	75 114
Sum finanskostnader		74 422	75 114
Netto finans		74 035	74 547
Ordinært resultat før skattekostnad		94 018	-242 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 018	-242 010
Årsresultat		94 016	-242 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 016	-242 008
Sum overføringer og disponeringer		94 016	-242 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	172 524	0
Sum varige driftsmidler		172 524	0
Sum anleggsmidler		172 524	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 614	0
Andre fordringer	12	60 078	56 218
Sum fordringer		80 692	56 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 857	275 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 857	275 933
Sum omløpsmidler		467 549	332 151
SUM EIENDELER		640 073	332 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 606 920	-1 700 936
Sum opptjent egenkapital		-1 606 920	-1 700 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	13	-1 606 920	-1 700 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 134 223	1 930 131
Sum annen langsiktig gjeld		2 134 223	1 930 131
Sum langsiktig gjeld		2 134 223	1 930 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 895	74 576
Skyldige offentlige avgifter		1 063	14 865
Annen kortsiktig gjeld	15	46 811	13 514
Sum kortsiktig gjeld		112 770	102 955
Sum gjeld		2 246 993	2 033 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 073	332 151



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 322255

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Reidar Hammerfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 981 941 756
SAMEIET GREFSENVEIEN 105

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	774 609	466 604
Sum inntekter		774 609	466 604
Kostnader			
Lønnskostnad	3	53 435	70 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	22 786	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	530 335	563 571
Sum kostnader		606 558	634 065
Driftsresultat		168 051	-167 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387	567
Sum finansinntekter		387	567
Annen rentekostnad		74 422	75 114
Sum finanskostnader		74 422	75 114
Netto finans		74 035	74 547
Ordinært resultat før skattekostnad		94 018	-242 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 018	-242 010
Årsresultat		94 016	-242 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 016	-242 008
Sum overføringer og disponeringer		94 016	-242 008



Organisasjonsnr: 981 941 756
SAMEIET GREFSENVEIEN 105

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

4	172 524	0
	172 524	0

Sum varige driftsmidler

	172 524	0
--	---------	---

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

	Kundefordringer	20 614	0
12	Andre fordringer	60 078	56 218
	Sum fordringer	80 692	56 218

Bankinnskudd, kontanter og lignende

	Bankinnskudd, kontanter og lignende	386 857	275 933
--	--	---------	---------

	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	386 857	275 933
--	--	----------------	----------------

	Sum omløpsmidler	467 549	332 151
--	------------------	---------	---------

	SUM EIENDELER	640 073	332 151
--	----------------------	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

	Annen egenkapital	-1 606 920	-1 700 936
	Sum opptjent egenkapital	-1 606 920	-1 700 936

13	Sum egenkapital	-1 606 920	-1 700 936
----	------------------------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

14	Gjeld til kredittinstitusjoner	2 134 223	1 930 131
----	-----------------------------------	-----------	-----------



Sum annen langsiktig gjeld		2 134 223	1 930 131
Sum langsiktig gjeld		2 134 223	1 930 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 895	74 576
Skyldige offentlige avgifter		1 063	14 865
Annen kortsiktig gjeld	15	46 811	13 514
Sum kortsiktig gjeld		112 770	102 955
Sum gjeld		2 246 993	2 033 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 073	332 151



Organisasjonsnr: 981 941 756
SAMEIET GREFSENVEIEN 105

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.05

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	229 195	602 573
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	94 016	-242 008
Tilbakeføring av avskrivning	22 786	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-195 310	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	204 092	-131 370
B. Endring arbeidskapital	125 584	-373 378
C. Arbeidskapital	354 779	229 195
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	467 549	332 151
Kortsiktig gjeld	-112 770	-102 955
C. Arbeidskapital	354 779	229 195

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



Resultatregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	774 609	776 604	770 000	820 579
Sum leieinntekt		774 609	776 604	770 000	820 579
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	-310 000	0	0
Sum annen inntekt		0	-310 000	0	0
Sum inntekt		774 609	466 604	770 000	820 579
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	27 435	44 496	51 000	10 500
Styrehonorar	3	26 000	26 000	26 000	26 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	22 786	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	85 718	50 502	50 000	120 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 308	10 050	7 000	7 500
Kommunale avgifter/renovasjon	7	141 548	139 762	197 000	205 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 196	3 622	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	9	128 134	202 770	15 000	65 000
Revisjonshonorar		0	0	5 000	0
Forretningsførerhonorar		54 444	53 170	54 000	54 000
Andre honorar	10	10 338	6 750	0	0
TV/bredbånd		41 613	43 776	45 000	10 000
Forsikringer		55 280	51 192	55 000	55 000
Andre kostnader	11	1 756	1 977	2 000	2 000
Sum kostnad		606 558	634 065	513 000	561 000
Driftsresultat		168 051	-167 461	257 000	259 579
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		387	567	0	0
Rentekostnad		74 422	75 114	63 000	64 579
Netto finansposter		74 035	74 547	63 000	64 579
Årsresultat		94 016	-242 008	194 000	195 000
Overført sameiekapital		94 016	-242 008	0	0
SUM OVERFØRINGER		94 016	-242 008	0	0



Balanse 2021 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	172 524	0
Sum anleggsmidler		172 524	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 614	0
Andre kortsiktige fordringer	12	375	938
Forskuddsbetalte kostnader		59 703	55 280
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		33	0
Innestående bank		386 824	275 933
Sum omløpsmidler		467 549	332 151
SUM EIENDELER		640 073	332 151

505 Sameiet Grefsenveien 105 Org. nr 981941756



Balanse 2021 Sameiet Grefsenveien 105

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 606 920	-1 700 936
Sum opptjent egenkapital		-1 606 920	-1 700 936
Sum egenkapital	13	-1 606 920	-1 700 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	2 134 223	1 930 131
Sum langsiktig gjeld		2 134 223	1 930 131
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 966	3 190
Leverandørgjeld		64 895	74 576
Skyldig off. myndigheter		1 063	14 865
Påløpne renter		386	353
Annen kortsiktig gjeld	15	37 459	9 971
Sum kortsiktig gjeld		112 770	102 955
Sum gjeld		2 246 993	2 033 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 073	332 151

Sted: _____

Dato: _____

Jon Reidar Hammerfeld
Styreleder

Svein Thalberg
Styremedlem

Gro Prøis Tynning
Styremedlem

Hilde Agathe Heggelund
Styremedlem

Espen Høydalsvik
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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.

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 oppføring.

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 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	520 020	520 020
3618 Leietillegg strøm	3 883	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	48 960	48 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	64 544	77 316
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	137 202	130 308
Sum	774 609	776 604

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2021	2020
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	-310 000
Sum	0	-310 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	18 000	9 750
5120 Timelønn fra lønssystemet	600	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	22 200
5150 Påløpne feriepenger	2 232	3 834
5400 Arbeidsgiveravgift	2 623	8 171
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	3 666	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	315	541
5330 Styrehonorar	0	26 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	26 000	0
Sum	53 435	70 496

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 4 - Varige driftsmidler

	Elbil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	195 310
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	195 310
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 786
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 524
Årets avskrivninger :	22 786
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Sameiet består av 17 seksjoner. eiendommen er oppført på g.nr. 73, b.nr 588 i Oslo kommune. Eieromt 1949 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr. SP586952.10.1

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	85 718	50 502
Sum	85 718	50 502

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	1 308	232
6392 Containerleie/tømming	0	7 143
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 675
Sum	1 308	10 050

Konto 6390 gjelder pukk og Trinol skjeggkrefelle med åte.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	141 548	139 762
Sum	141 548	139 762



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 919	2 641
6540 Inventar	6 180	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	500
6552 Driftsmateriell	2 098	481
Sum	10 196	3 622

Konto 6540 er innkjøp av utemøbler og blomsterkasser.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	0	164 262
6603 Vedlikehold elektro	82 825	11 250
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	22 500	7 000
6620 Vedlikehold utstyr	1 719	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 311	16 764
6641 Malerarbeider	4 779	2 008
6642 Snekkerarbeid	0	1 486
Sum	128 134	202 770

Konto 6603 er infrastruktur lading elbil.

Note 10 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 338	6 750
Sum	10 338	6 750

Konto 6714 er avtale om lønnskjøring med Usbl.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	602	838
7770 Betalingskostnader	971	963
7773 Omkostninger innkreving	182	176
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	1 756	1 977

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	375	0
1577 Forskudd lønn	0	938
Sum	375	938



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 700 936	94 016	-1 606 920
Sum opptjent egenkapital	-1 700 936	94 016	-1 606 920
Sum egenkapital	-1 700 936	94 016	-1 606 920

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.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av 2 lån og opplegg av infrastruktur for El-bil		
Lånenummer:	16364141541	12131769332	12118210024
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2015	2010
Rentesats:	3.30 %	3.35 %	3.35 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.12.2034	05.07.2021	05.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000	1 550 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 000 737	929 394
Avdrag i perioden:	65 777	1 000 737	929 394
Opptak i perioden:	2 200 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 134 223	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 423 792	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364141541	1	309 807	309 807
	1	215 143	215 143
	1	131 955	131 955
	1	116 177	116 177
	7	107 572	753 004
	5	104 703	523 515
	1	84 623	84 623

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



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Grefsenveien 105

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2931 Skyldig styrehonorar	29 666	0
2937 Påløpte energikostnader	6 893	9 341
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	900	630
Sum	37 459	9 971

Konto 2937 gjelder strøm og nettleie for desember. Konto 2931 er styrehonorarer for 2021 som ikke er utbetalt, utbetales i 2022.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Grefsenveien 105.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grefsenveien 105

Styreleder	Jon Reidar Hammerfjeld (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	Espen Høydalsvik (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Hilde Agathe Heggelund (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Gro Prøis Tynning (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Svein Thalberg (sign.)	23.02.2022