



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 097 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 868 443	2 794 740
Sum inntekter		2 868 443	2 794 740
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		2 701 410	2 335 122
Sum kostnader		2 789 490	2 426 402
Driftsresultat		78 953	368 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 878	1 091
Sum finansinntekter		1 878	1 091
Annen finanskostnad			218
Sum finanskostnader		0	218
Netto finans		1 878	873
Ordinært resultat før skattekostnad		80 831	369 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 831	369 211
Årsresultat		80 831	369 211
Totalresultat		80 831	369 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 831	369 211
Sum overføringer og disponeringer		80 831	369 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		-37 415	-29 659
Andre fordringer		129 541	140 314
Sum fordringer		92 126	110 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 633	424 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 633	424 797
Sum omløpsmidler		708 760	535 452
SUM EIENDELER		708 760	535 452

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		412 606	331 775
Sum opptjent egenkapital		412 606	331 775
Sum egenkapital		412 606	331 775
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		249 695	156 511
Annen kortsiktig gjeld		46 458	47 166
Sum kortsiktig gjeld		296 153	203 677
Sum gjeld		296 153	203 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		708 760	535 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458993

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 097 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 998 097 657
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 868 443	2 794 740
Sum inntekter		2 868 443	2 794 740
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		2 701 410	2 335 122
Sum kostnader		2 789 490	2 426 402
Driftsresultat		78 953	368 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 878	1 091
Sum finansinntekter		1 878	1 091
Annen finanskostnad			218
Sum finanskostnader		0	218
Netto finans		1 878	873
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 831	369 211
Årsresultat		80 831	369 211
Totalresultat		80 831	369 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 831	369 211
Sum overføringer og disponeringer		80 831	369 211



Organisasjonsnr: 998 097 657
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		-37 415	-29 659
Andre fordringer		129 541	140 314
Sum fordringer		92 126	110 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 633	424 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 633	424 797
Sum omløpsmidler		708 760	535 452
SUM EIENDELER		708 760	535 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		412 606	331 775
Sum opptjent egenkapital		412 606	331 775



Sum egenkapital	412 606	331 775
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	249 695	156 511
Annen kortsiktig gjeld	46 458	47 166
Sum kortsiktig gjeld	296 153	203 677
Sum gjeld	296 153	203 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	708 760	535 452



Organisasjonsnr: 998 097 657
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Grefsenkollveien 16

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 18. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsenkollveien 16. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7368>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utbygging av platting leilighet B101
6. Endring av uteområdet
7. Endring av hekk leilighet C101
8. Skallsikring fra garasje til fellesområder
9. Hagekomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grefsenkollveien 16

Aleksander Kjølberg

Malin Sørli Hjelden

Mona Helen Jakobsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Aleksander Kjølberg og Mona Helen Jakobsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2020-2021.docx

2. Revisjonsberetning_2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Kjølberg	Grefsenkollveien 16 B
Styremedlem	Malin Sørli Hjelden	Grefsenkollveien 16 C
Styremedlem	Mona Helen Jakobsen	Grefsenkollveien 16 C
Varamedlem	Kathrine Marie Reksterberg	Grefsenkollveien 16 A
Varamedlem	Henriette F.V. Torgersen	Grefsenkollveien 16 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenkollveien 16

Sameiet består av 57 seksjoner.

Sameiet Grefsenkollveien 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998097657, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenkollveien 16

Gårds- og bruksnummer:

75 440

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Grefsenkollveien 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid og oppsummering av perioden 2020/2021 for Sameiet Grefsenkollveien 16.

Det har blitt gjennomført 9 styremøter.

Styreperioden og året 2020-2021 har vært litt spesielt med pandemien hengende over oss. De fleste styremøtene har derfor blitt avholdt digitalt og dugnaden ble avholdt over en uke. Årsresultatet for 2020 havnet på kr. 80.831,-, og det må sies å være svært bra med tanke på to relativt store investeringer tatt samme år.

I forbindelse med en periode hvor både sameiet vårt, og våre nabosameiere opplevde en del innbrudd og innbruddsforsøk, ble det besluttet å installere et nytt adkomst –og brikkesystem. I det nye systemet kan bortkomne brikker deaktiveres, og en har generelt en bedre adkomstkontroll. I forbindelse med dette ble det også installert automatisk døråpner i a-oppgangen tilpasset bevegelsehemmede.

En annen stor og etterspurt investering er brannvarslingsanlegg. Dette har vært et tema på en rekke årsmøter og endelig er dette på plass. Foruten selve kostnaden, har det også godt med en god del styretimer for å få dette på plass.

Tidvis har det også vært utfordringer med å få restavfall og papir tømt. Det samme gjelder hos barnehagen. Styret er i løpende dialog med renovasjonsetaten for å få bukt med problemet. Barnehagen har periodevis fått styrets godkjenning til å benytte en inngang fra sameiets hage i uker og måneder med høyt smittetrykk. Samarbeidet med barnehagen fungerer relativt godt.

Sameiet har heller ikke sluppet unna vannlekkasje denne perioden, dog av noe mindre art enn tidligere. Denne gangen var det lekkasje fra soilrør på taket i a-oppgangen. Problemet ser ut til å være løst og skadene utbedret. Etter en samlet vurdering så langt er foreløpig ikke dette tatt som en forsikrings sak. Det er ingen store kommende prosjekter på gang, og styret vil fremover ha fokus på vedlikehold av sameiets bygningsmasse.

Bygårdservice gjør en god jobb med snømåking, gressklipping og vask. Sameiet har ingen egen vaktmester, og ser foreløpig heller ingen grunn til å engasjere dette.

Foruten dette har styret vært opptatt av den daglige driften, oppfølging og håndtering av innkomne saker og ting som dukker opp. Styret består av tre styremedlemmer og én vara (en fratrudd grunnet flytting). To av styremedlemmene er på valg, men har stilt seg positive til gjenvalg for ett år. Det betyr at neste år vil hele styret være på valg. Styret oppfordrer beboere med engasjement og arbeidslyst til å melde sin interesse til sittende styret eller valgkomité. Vibbo er Obos og Styrets informasjonskanal ut til beboerne. Styret maner til at sameiets beboere holder seg oppdatert på innholdet her.

Styret takker for tilliten i perioden som har gått og ser frem til en ny kommende periode.

Styret- Malin, Mona og Aleksander



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 **2 868 443,-**.

Dette er kr 22 443 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak strøm elbiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 789 490,-**.

Dette er kr 133 990 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **80 831,-** 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 **412 607,-**.

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 350 000,- til større vedlikehold som omfatter Årsaken er daglig drift av heiser, ventilasjon, VVS og annet forfallent vedlikehold.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenkollveien 16.

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 GREFSENKOLLVEIEN 16
ORG.NR. 998 097 657, KUNDENR. 7368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 824 116	2 756 979	2 826 000	2 826 000
Andre inntekter	3	44 327	37 761	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 868 443	2 794 740	2 846 000	2 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-100 540	-97 708	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar		0	-4 643	-7 000	0
Drift og vedlikehold	7	-761 513	-263 081	-410 000	-350 000
Forsikringer		-142 778	-118 618	-146 800	-150 000
Kommunale avgifter	8	-549 207	-530 294	-576 000	-590 000
Energi/fyring	9	-547 940	-713 399	-710 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 396	-252 396	-262 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-340 410	-349 360	-346 420	-351 220
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 789 490	-2 426 402	-2 655 500	-2 489 500
DRIFTSRESULTAT		78 953	368 338	190 500	356 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 878	1 091	500	500
Finanskostnader		0	-218	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 878	873	500	500
ÅRSRESULTAT		80 831	369 211	191 000	357 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	37 436		
Til opptjent egenkapital		80 831	331 775		



SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16
ORG.NR. 998 097 657, KUNDENR. 7368

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 043	12 944
Forskuddsbetalte kostnader		73 080	85 513
Andre kortsiktige fordringer	12	10 003	12 198
Driftskonto OBOS-banken		64 927	174 102
Sparekonto OBOS-banken		551 706	250 695
SUM OMLØPSMIDLER		708 760	535 452
SUM EIENDELER		708 760	535 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		412 606	331 775
SUM EGENKAPITAL		412 606	331 775
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 458	42 603
Leverandørgjeld		249 695	156 511
Annen kortsiktig gjeld		0	4 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 153	203 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		708 760	535 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021
Styret i Sameiet Grefsenkollveien 16

Aleksander Kjølberg

Mona Helen Jakobsen

Malin Sørli Hjelden

**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 brøk	1 754 868
Felleskostnader fordelt likt	664 164
TV-signaler/Internett	266 484
Garasje	114 840
Ekstra garasjeplass	11 880
Strøm bod	11 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 824 116

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler og fjernkontroll garasje	7 502
Strøm elbil	36 825
SUM ANDRE INNETEKTER	44 327

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 609, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 433
Drift/vedlikehold VVS	-27 157
Drift/vedlikehold elektro	-1 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-249 969
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 602
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 620
Kostnader dugnader	-1 617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-761 513

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-353 808
Renovasjonsavgift	-195 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 207

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-344 166
Andre fyringskostnader	-203 774
SUM ENERGI / FYRING	-547 940

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

Container	-10 683
Håndverktøy	-3 347
Annet driftsmateriale	-749
Lyskilder	-17 093
Vaktmestertjenester	-294 586
Snørydding	-1 047
Trykksaker	-1 787
Andre kostnader tillitsvalgte	-609
Annen kontorkostnad	-3 573
Telefon annet	-1 042
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-2 050
Gave, ikke fradragsberettiget	-608
Bank- og kortgebyr	-3 236
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 410

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 706
SUM FINANSINTEKTER	1 878

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladestrøm fakturert i 2021, gjelder 2020	10 003
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 003



INNKOMNE FORSLAG

- 1. Søknad om utbygging av platting foran oppgang i B oppgangen (sak 5)**
- 2. Søknad om endring av uteområdet med port foran oppgang C (sak 6)**
- 3. Søknad om endring av uteområdet foran oppgang C (sak 7)**
- 4. Skallsikring fra garasje til fellesområder (sak 8)**
- 5. Hage komité (sak 9)**



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Aleksander Kjølberg Grefsenkollveien 16 B

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Mona Helen Jakobsen Grefsenkollveien 16 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Malin Sørli Hjelden Grefsenkollveien 16C

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kathrine Marie Reksterberg Grefsenkollveien 16A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

D. Som hage komitè foreslås:

I valgkomiteen for Sameiet Grefsenkollveien 16



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606444. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Grefsenkollveien 16

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenkollveien 16 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Bodø, 12. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Grefsenkollveien 16

A member firm of Ernst & Young Global Limited

7 av 22

2

Pemneo Dokumentnøkkel: MZ218-MAAGS-8CXH5-UDH38-FJT4E-M4P88



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

Styret stemmer for økningen på kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 5

Utbygging av platting leilighet B101

Forslag fremmet av: Eivind Henriksen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Søknad om utbygging av platting for leilighet B101. Vedlagt ligger tegninger av dagens platting og planlagt utbygd platting.

Forslag til vedtak

Utbygging av platting. Planlagt utbygging vår/sommer 2021.

Vedlegg

1. Dagens platting.png
2. Endring platting.pdf

Vedlegg 1 til sak 5. Utbygging av plattung leilighet B101



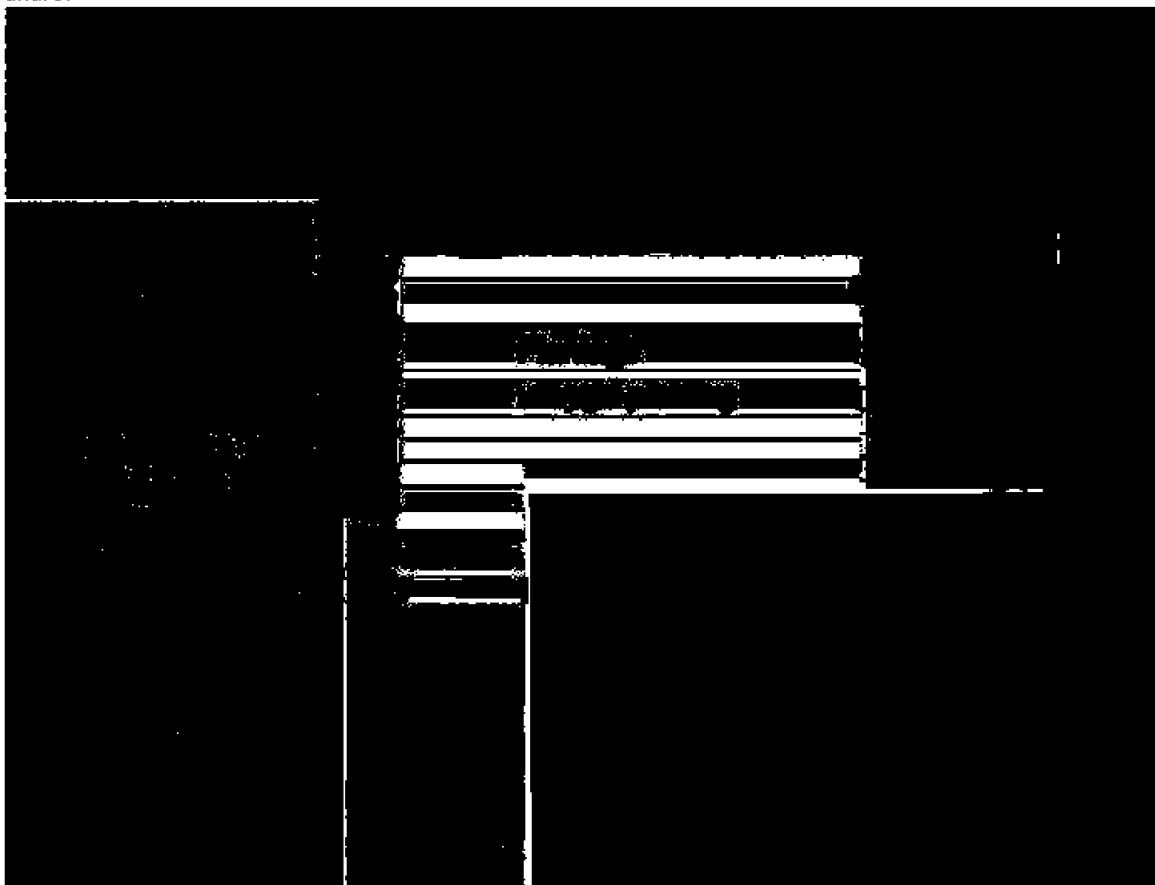


jakobsen_mona@hotmail.com

Fra: Eivind Henriksen <eivind_friidrett@hotmail.com>
Sendt: tirsdag 30. mars 2021 22:25
Til: Aleksander Kjølberg
Kopi: Mona Jakobsen
Emne: Re: Svar: Utbygging plattform

Hei

Vi ønsker å gjøre en litt endring på tegningene vi la i til årsmøtet. Fikk ikke endra i Vibbo. Men kan dere legge til dette bildet i forslaget og ta bort det andre?



Mvh/Best Regards
Eivind Henriksen

22. mar. 2021 kl. 21:42 skrev Aleksander Kjølberg <aleksander.kjolberg@icloud.com>:

Se e-post fra Eivind Mona.
Er dette synlig for oss?

Sendt fra min iPhone

12 av 22



Sak 6

Endring av uteområdet

Forslag fremmet av: Marit Falck

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagt søknad

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke portløsning her, med bakgrunn i at det vil vanskeliggjøre tilgang til fellesområdet og plenklipping.

Forslag til vedtak

Marit Falck ønsker portløsning som beskrevet i vedlegg

Vedlegg

1. Søknad om endring av uteområdet.docx



Sak 7

Endring av hekk leilighet C101

Forslag fremmet av: Anders Søvik Hjelden og Malin Sørli Hjelden

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Siden vi flyttet inn for vel et år siden har vi hatt utfordring med mye innsyn til vår terrasse og stue. Vi får trafikken fra både A, B og C inngangen forbi vår leilighet, og har derfor et stort ønske om å gjøre noe med innsynet.

Ved endring av hekken er tanken å bytte til samme type tujahekk som naboileilighet B101 allerede har. Dette for å gjøre det mest mulig likt, for å få fasaden i sameiet vårt til å fremstå finest mulig for alle.

Se skisse til ny hekk med utvidelse på sidene. Vi vil selvfølgelig passe på at det er en stor nok åpning for plenklipper så det er lett å komme til.

Håper dette vil la seg gjøre da dette vil ha stor betydning for oss og samtidig sørge for en penere fasade for alle sammen.

Forslag til vedtak

Endring av hekk

Vedlegg

1. Skisse hekk.png

Vedlegg til sak 7. Endring av hekk leilighet C101





Sak 8

Skallsikring fra garasje til fellesområder

Forslag fremmet av: Kari Stautland og Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å installere skallsikring/lås på dører fra garasjeanlegg inn til heis/trappeområder (3 dører). For å ivareta rømningsveier må det installeres en løsning for dette .

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til dette

Forslag til vedtak

Styret inngangsetter arbeid og gjennomføring av dette dersom forslaget får flertall.



Sak 9

Hagekomité

Forslag fremmet av: Ola Ringsaker

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I "gamle dager" hadde sameiet en hagegruppe som hadde i oppgave å forskjønne uteområdene med beplantning. Foreslår å blåse liv i denne igjen, gitt at det er sameiere som har lyst til å drive litt hagearbeid på frivillig basis. Pene uteområder vil være til glede for alle, og sosialt og hyggelig for sameiere som vil være med. Sameiet har råd til å bruke noen tusenlapper i året på dette.

Forslag til vedtak

Sameiet blåser liv i hagegruppa. Gruppa organiserer seg selv, men rapporterer til styret. Gruppa får tildelt et budsjett fastsatt av årsmøtet til innkjøp av planter og nødvendig utstyr.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Aleksander Kjølberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Mona Helen Jakobsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kathrine Marie Reksterberg



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](mailto: oef@obos.no)

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