



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 376 164	2 675 604
Sum inntekter		3 376 164	2 675 604
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		22 586 998	2 367 272
Sum kostnader		22 723 918	2 492 782
Driftsresultat		-19 347 754	182 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 158	23 530
Sum finansinntekter		34 158	23 530
Annen finanskostnad		275 113	6 707
Sum finanskostnader		275 113	6 707
Netto finans		-240 955	16 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 588 710	199 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 588 710	199 645
Årsresultat		-19 588 710	199 645
Totalresultat		-19 588 710	199 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 588 710	199 645
Sum overføringer og disponeringer		-19 588 710	199 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		44 183	17 226
Sum fordringer		44 183	17 226
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 729 032	2 813 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 729 032	2 813 381
Sum omløpsmidler		10 773 215	2 830 607
SUM EIENDELER		10 773 215	2 830 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			758 104
Udekket tap		18 830 605	
Sum opptjent egenkapital		-18 830 605	758 104
Sum egenkapital		-18 830 605	758 104
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 387 763	1 862 180
Sum annen langsiktig gjeld		21 387 763	1 862 180
Sum langsiktig gjeld		21 387 763	1 862 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 270	408
Leverandørgjeld		8 139 477	37 330
Annen kortsiktig gjeld		70 311	172 586
Sum kortsiktig gjeld		8 216 058	210 323
Sum gjeld		29 603 821	2 072 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 773 215	2 830 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399574

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 376 164	2 675 604
Sum inntekter		3 376 164	2 675 604
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		22 586 998	2 367 272
Sum kostnader		22 723 918	2 492 782
Driftsresultat		-19 347 754	182 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 158	23 530
Sum finansinntekter		34 158	23 530
Annen finanskostnad		275 113	6 707
Sum finanskostnader		275 113	6 707
Netto finans		-240 955	16 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 588 710	199 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 588 710	199 645
Årsresultat		-19 588 710	199 645
Totalresultat		-19 588 710	199 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 588 710	199 645
Sum overføringer og disponeringer		-19 588 710	199 645



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		44 183	17 226
Sum fordringer		44 183	17 226
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 729 032	2 813 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 729 032	2 813 381
Sum omløpsmidler		10 773 215	2 830 607
SUM EIENDELER		10 773 215	2 830 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			758 104
Udekket tap		18 830 605	
Sum opptjent egenkapital		-18 830 605	758 104



Sum egenkapital	-18 830 605	758 104
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 387 763	1 862 180
Sum annen langsiktig gjeld	21 387 763	1 862 180
Sum langsiktig gjeld	21 387 763	1 862 180
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 270	408
Leverandørgjeld	8 139 477	37 330
Annen kortsiktig gjeld	70 311	172 586
Sum kortsiktig gjeld	8 216 058	210 323
Sum gjeld	29 603 821	2 072 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 773 215	2 830 607



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Grefsenveien 21

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 5970





Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5970>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Prosjekt 2023

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grefsenveien 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Gerhardsen og Amanda Rohde

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Malene Myrloft Sandgrav

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Rohde
- Thomas Bjerkholt Ohnstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Johansen Ormberg
- Nicolas Vallet Sogge

Sak 7

Prosjekt 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Balkonger - HMS, kan og vil føre til fallende betongbiter fra balkonger som kan treffe fotgjengere.

Rekkverk som ruster og er dårlige utbedres.

2. Ved Befaringer med arkitekt og rådgivende ingeniør på takterrasser ble det oppdaget lekkasje punkter og dårlig utført tetting rundt dører - Dette blir utbedret og er forhåpentligvis en del av årsaken til kondens/ lekkasje i underliggende etasje.

3. Kondens og utbedring av naturlig ventilasjonssystem - Styret har fått en del henvendelses ang kondens/ ventilasjon og engasjerer rådgiver innen ventilasjon for å finne løsninger.



4. Søppelrom - forsøke å utvide og fjerne lukt.

Styrets innstilling

Byggeledelse: HR Prosjekt med Vidar Stenseth

Budsjett: 4 500 000,-

Forslag til vedtak

Følgende prioritering inntil budsjett er nådd.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Gerhardsen	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Thomas Bjerkholt Ohnstad	Grefsenveien 21 C
Styremedlem	Amanda Rohde	Grefsenveien 21 B
Varamedlem	Ellen Johansen Ormberg	Grefsenveien 21 C
Varamedlem	Nicolas Vallet Sogge	Grefsenveien 21 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post grefsenvn21@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 21

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 164

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

Sameiet Grefsenveien 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid:

- 5 styremøter: Våtromsrehabilitering, Prosjekt 2023, heis, fjernvarme/radiatorer, Bytte av lamper i kjeller, nytt røropplegg til vaskerommet i oppgang C, ny utekran i bakgård, vindusutbytting

- Større vedlikeholdsprosjekter

- Våtromsrehabilitering, Utskifting av lamper i kjeller, Utskifting av vinduer (seksjonseiers økonomiske ansvar)

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Forbedret forsikring etter utført våtromsrehabilitering.
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Grefsenveien 19, foreligger nabovarsel.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Mye heisstans og service uttrykking
- Lekkasje med radiatorer og radiatorer som ikke avgir varme.

- Endring avtaler/nye avtaler

- Forsikring

- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad? Fremtidige planer:

- Nei
- Dugnad i bakgården med grillmat

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- 1. Balkonger - HMS, kan og vil føre til fallende betongbiter fra balkonger som kan treffe fotgjengere,

- 2. Vindusutbytting.

- 3. Ved Befaringer med arkitekt og rådgivende ingeniør på takterrasser ble det oppdaget lekkasjepunkter og dårlig utført tetting rundt dører - Dette blir utbedret og er forhåpentligvis en del av årsaken til kondens/ lekkasje i underliggende etasje.

- 4. Kondens og utbedring av naturlig ventilasjonssystem - Styret har fått en del henvendelses ang kondens/ ventilasjon og engasjerer rådgiver innen ventilasjon for å finne løsninger.

- 5. Rekkverk som rustet og er dårlige utbedres.

- 6. Søppelrom - forsøke å utvide og fjerne lukt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnader som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørleggerarbeid med radiatorer og fjernvarme. Byttet lamper i kjeller.

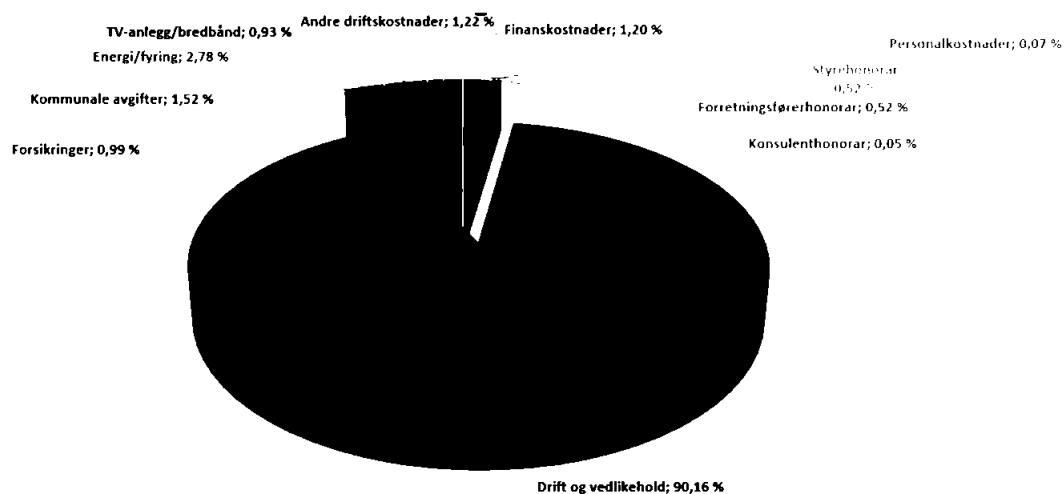
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak opptak av lån og renteøkning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.557.157.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 4.500.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger, lekkasjetetting på takterrasser, løsninger med ventilasjon og energivudering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenveien 21.

Lån

Sameiet Grefsenveien 21 har to lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 21 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 376 164	2 675 604	3 054 000	4 985 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 376 164	2 675 604	3 054 000	4 985 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 510	-16 800	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-10 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 040	-116 655	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-10 418	-7 640	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-20 736 493	-522 821	-1 452 000	-7 435 000
Forsikringer		-227 104	-202 277	-211 000	-242 000
Kommunale avgifter	8	-350 103	-336 048	-345 000	-415 000
Energi/fyring	9	-639 729	-721 907	-770 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 047	-206 436	-215 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-280 566	-242 987	-232 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 723 918	-2 492 782	-3 489 800	-9 512 920
DRIFTSRESULTAT		-19 347 754	182 822	-435 800	-4 527 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 158	23 530	23 000	0
Finanskostnader	12	-275 113	-6 707	-72 000	-1 565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 955	16 823	-49 000	-1 565 000
ÅRSRESULTAT		-19 588 710	199 645	-484 800	-6 092 920
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	199 645		
Fra opptjent egenkapital		-758 105	0		
Udekket tap		-18 830 605	0		



SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 315	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 868	17 226
Driftskonto OBOS-banken		10 728 889	2 813 240
Sparekonto OBOS-banken		143	142
SUM OMLØPSMIDLER		10 773 215	2 830 607
SUM EIENDELER		10 773 215	2 830 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	758 104
Udekket tap	13	-18 830 605	0
SUM EGENKAPITAL		-18 830 605	758 104
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 387 763	1 862 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 387 763	1 862 180
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 311	23 816
Leverandørgjeld		8 139 477	37 330
Påløpte renter		6 270	408
Annen kortsiktig gjeld		0	148 770
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 216 058	210 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 773 215	2 830 607
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, _28.02.2023

Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Henrik Gerhardsen /s/

Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/

Amanda Rohde /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 161 712
Internett	214 452
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 376 164

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 275, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 098
Andre konsulenthonorarer	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-10 418

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sans Bygg AS	-18 952 261
HRP AS	-1 561 362
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 513 623
Drift/vedlikehold bygninger	-96 360
Drift/vedlikehold VVS	-22 848
Drift/vedlikehold elektro	-63 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 736 493

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 965
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-141 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 103

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 535
Fjernvarme	-576 194
SUM ENERGI / FYRING	-639 729

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

Lokalleie	-10 632
Vaktmestertjenester	-121 131
Renhold ved firmaer	-101 612
Andre fremmede tjenester	-37 365
Trykksaker	-346
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 275
Andre kontorkostnader	-901
Bank- og kortgebyr	-3 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 566

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 034
SUM FINANSINNTEKTER	34 158

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 383
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 730
SUM FINANSKOSTNADER	-275 113

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-1 875 000

Nedbetalt tidligere

12 820

Nedbetalt i år

151 518

-1 710 662

OBOS-banken

Opprinnelig 2022

-9 300 000

Nedbetalt tidligere

9 300 000

Nedbetalt i år

-19 677 101

-19 677 101

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 387 763**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650638. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Heis	Det er vedtatt rehabilitering av heiser i 2020. Oppstart er planlagt i august 2020. Dette finansieres i hovedsak med ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne i mars, april, mai og juni. Se nærmere informasjon i innkalling og protokoll fra ekstraordinært møte 16.12.2019
2018 - 2018	Nytt fiber/internett leverandør	HomeNet og sikret at den enkelte får mer frihet og et bedre opplevelse.
2017 - 2017	Ny vaskemaskin i opppgang C	Utskiftning av alle kjellervinduer mot bakgård og 2 stk ytterdører mot bakgård, samt 4 stk. innvendige dører i kjeller
2017 - 2017	Utskiftning av kjellervinduer og dører	Tre ting skal gjøres med varmeanlegget i sameiet vårt: 1) Ventilene skal monteres på hovedrørene i kjelleren, 2) ny ventil (IMI Eclipse TRV) og termostat (IMI TRV 300) skal monteres på alle radiatorene i leilighetene
2017 - 2017	Innregulering av varmeanlegg	



2016 - 2016	Konvertering til fjernvarme	3) til slutt skal varmtvannsforsyningen i hele bygget balanseres. Konvertering til fjernvarme fra oljefyr. Anlegget ble ikke innregulert Alle vannrør i teknisk rom ble skiftet samt nye hovedstoppekraner Oljefyr og varmtvannsberedere ble fjernet. Vann ble tilkoblet fjernvarme
2016 - 2016	Reparasjon av heiser	2015: Sameiet har gjennomført takrehabilitering. Ny takpapp, nye pipehatter, nye overlysvinduer og nye takrenner på overtaket
2015 - 2015	Takomtekking	
2014 - 2014	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner i fellesarealer samt merking
2012 - 2012	Nye varmtvannsberedere	Nye felles varmtvannsberedere i teknisk rom
2011 - 2011	Rens av ventilasjonsanlegget	Sameiet planlegger takrehabilitering og forprosjekt rør/våtrom 2010/2011
2011 - 2011	Reparasjon av heiser	
2010 - 2011	Tidligere planlagt vedlikehold	
2010 - 2010	Reparasjon av fyanlegg	Nye branndører i kjeller og teknisk rom samt søppelrom
2010 - 2010	Nye branndører	
2009 - 2009	Utskiftning av inngangsdører	Nye inngangsdører i oppganga A, B og C
2008 - 2008	Malt fasade i 1. etasje mot Grefsenveien	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23

Selskapsnummer: 5970 **Selskapsnavn:** Sameiet Grefsenveien 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Zaffer Khan velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Henrik Gerhardsen og Amanda Rohde</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Malene Myrloft Sandgrav

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Amanda Rohde

Thomas Bjerkholt Ohnstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ellen Johansen Ormberg

Nicolas Vallet Sogge

Sak 7 Prosjekt 2023

Følgende prioritering inntil budsjett er nådd.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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