



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 434 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRUESLETTA SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 643 015 | 2 422 671 |
| Sum inntekter | | 2 643 015 | 2 422 671 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 99 090 |
| Annen driftskostnad | | 4 305 332 | 2 133 101 |
| Sum kostnader | | 4 408 022 | 2 232 191 |
| Driftsresultat | | -1 765 007 | 190 481 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 532 | 33 668 |
| Sum finansinntekter | | 32 532 | 33 668 |
| Annen finanskostnad | | 171 868 | 126 746 |
| Sum finanskostnader | | 171 868 | 126 746 |
| Netto finans | | -139 336 | -93 078 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 904 343 | 97 403 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 904 343 | 97 403 |
| Årsresultat | | -1 904 343 | 97 403 |
| Totalresultat | | -1 904 343 | 97 403 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 904 343 | 97 403 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 904 343 | 97 403 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 5 840 | 5 840 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 840 | 5 840 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 840 | 5 840 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 065 |
| Andre fordringer | | 81 968 | 98 830 |
| Sum fordringer | | 81 968 | 99 895 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 495 803 | 447 721 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 495 803 | 447 721 |
| Sum omløpsmidler | | 2 577 771 | 547 616 |
| SUM EIENDELER | | 2 583 611 | 553 456 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 4 788 659 | 2 884 316 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 788 659 | -2 884 316 |
| Sum egenkapital | | -4 788 659 | -2 884 316 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 203 | 629 |
| Leverandørgjeld | | 788 944 | 49 353 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 626 | 50 192 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 819 773 | 100 174 |
| Sum gjeld | | 7 372 270 | 3 437 773 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 583 611 | 553 456 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325331

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 434 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRUESLETTA SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 643 015 | 2 422 671 |
| Sum inntekter | | 2 643 015 | 2 422 671 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 99 090 |
| Annen driftskostnad | | 4 305 332 | 2 133 101 |
| Sum kostnader | | 4 408 022 | 2 232 191 |
| Driftsresultat | | -1 765 007 | 190 481 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 532 | 33 668 |
| Sum finansinntekter | | 32 532 | 33 668 |
| Annen finanskostnad | | 171 868 | 126 746 |
| Sum finanskostnader | | 171 868 | 126 746 |
| Netto finans | | -139 336 | -93 078 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 904 343 | 97 403 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 904 343 | 97 403 |
| Årsresultat | | -1 904 343 | 97 403 |
| Totalresultat | | -1 904 343 | 97 403 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 904 343 | 97 403 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 904 343 | 97 403 |



Organisasjonsnr: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 5 840 | 5 840 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 840 | 5 840 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | | 1 065 |
| Andre fordringer | | 81 968 | 98 830 |
| Sum fordringer | | 81 968 | 99 895 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 2 495 803 | 447 721 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 495 803 | 447 721 |
| Sum omløpsmidler | | 2 577 771 | 547 616 |
| SUM EIENDELER | | 2 583 611 | 553 456 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 4 788 659 | 2 884 316 |
| Sum opptjent egenkapital | -4 788 659 | -2 884 316 |
| Sum egenkapital | -4 788 659 | -2 884 316 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 552 497 | 3 337 599 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 203 | 629 |
| Leverandørgjeld | 788 944 | 49 353 |
| Annen kortsiktig gjeld | 29 626 | 50 192 |
| Sum kortsiktig gjeld | 819 773 | 100 174 |
| Sum gjeld | 7 372 270 | 3 437 773 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 583 611 | 553 456 |



Organisasjonsnr: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Gruesletta Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 7743





Velkommen til årsmøte i Gruesletta Sameie

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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7743>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gruesletta Sameie



Sak 1

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 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

Tove Snedsbøl og Morten Hauger er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for Gruesletta Sameie - 2022.pdf



Sak 4

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret til kr 120 000.

Styrearbeidet er arbeidskrevende, tar mye tid og medfører et stort ansvar for de enkelte medlemmene.

Det har spesielt vært arbeidskrevende for styremedlemmene i denne perioden. Vi bor i et "gammelt" sameie som er over 60 år gammelt. Det må også fremover påberegnes både planlagt og uforutsett vedlikehold som styret må følge opp i tillegg til den ordinære driften. Det er viktig for sameiet at vi til en hver tid har et velfungerende styre, at styremedlemmene er forberedt på at arbeidet er tidkrevende og at de får en rimelig godtgjørelse for sin innsats.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Godtgjørelse til styret
- Mot Godtgjørelse til styret

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
2. Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Lang

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Snedsbøl
- Sinnathurai Thayaparan

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Hauger
- Sinnathurai Thayaparan

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Julia Aneth Mbalilaki
- Simen Pedersen Aasheim



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Leder | May Snedsbøl | Bergensveien 50 D | 2021 – 2022 |
| Styremedlem | Bjørn Lang | Bergensveien 52 A | 2021 – 2022 |
| Styremedlem | Lasse Opthun | Bergensveien 52 B | 2021 – 2023 |
| Varamedlem | Sinnathurai Thayaparan | Akerlia 12 C | 2021 – 2022 |

Valgkomiteen

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------|
| Simen Pedersen Aasheim | Bergensveien 48 B | 2021 – 2022 |
| Julia Aneth Mbalilaki | Bergensveien 48 A | 2021 - 2022 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Gruesletta Sameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Gruesletta Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971434880, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensveien 48 A-C
Bergensveien 50 A-D
Bergensveien 52 A-B

Gårds- og bruksnummer:

94 13

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

Gruesletta Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid 2021/2022

Styrets arbeid 2021/2022 har også i deler av denne perioden vært preget av covid-19 pandemien og nedstengninger. Pandemien har i perioder påvirket styrearbeidet. Da spesielt i 2021 i forhold til muligheten for dugnader, samle antall folk og andre fysiske møter. Videre har perioden vært preget av sykefravær på grunn av covid hos leverandører og som følge av dette, noen utsettelse i forhold til fremdriftsplaner. Styret har i perioden avholdt 10 styremøter. 12. mai, 1. juni, 31. august, 6. oktober, 16. november, 9. desember 2021 og 5. januar, 2. mars og 14. mars, 6. April i 2022. I tillegg til ordinære styremøter har vi hatt mye og tett kommunikasjon på telefon, SMS og e-post. Alle styremedlemmene har deltatt i alle møter. Vara har ikke vært involvert i perioden.

Styret har i hele perioden vært opptatt av å informere beboerne om både planer, frister og andre pågående saker som har skjedd i sameiet i perioden. Kommunikasjonen har funnet sted på VIBBO og med fysiske oppslag på tavlene i inngangene. Målet har vært å gi ut informasjon til alle og samtidig få tilbakemeldinger fra dere som sameiere. På denne måten har vi løpende mottatt synspunkter og meninger som dere har hatt.

Når det gjelder arbeidet med oppgradering av strømmen så har vi også forsøkt å rette informasjon direkte til sameiere via SMS og E-post. Frister og endringer har ofte skjedd uten at styret har hatt kontroll på dette og vi har ofte mottatt beskjeder om endringer med meget korte frister. Fra styrets side oppfattes det som om vi har klart å komme igjennom dette krevende prosjektet på en rimelig god måte og vil benytte anledningen til å takke alle sameiere for godt samarbeid og utvist tålmodighet i hele perioden.

I første del av perioden var styret opptatt av planlegging, prioritering og oppstart av de saker som var besluttet på ekstraordinært sameiermøte høst 2020, se protokoll datert 7/11-20.

Maling av sameiets vinduer, balkongdører, utvendig panel på balkonger samt gesimser på tak.

Avtale ble inngått med OSLO MULTI REHAB A/S og arbeidet ble utført av Fasadeeksperten AS. Arbeidet startet i mai 2021 og ble avsluttet med befaring i august 2021. I hele perioden var det tett dialog mellom Fasadeeksperten AS og styret. Når nødvendig tilleggsarbeid ble oppdaget ble styret godt informert. Vi fikk løpende informasjon om behov for utbedringer samt estimerte kostnader for hva tilleggsarbeidene medførte. Det ble byttet ut listverk og vannbrett, tilhørende fasaden, der dette var nødvendig på grunn av råte m.m. I tillegg ble nedgangen til vaskeriet, som var i veldig dårlig befatning når det gjaldt både tak og listverk, restaurert. Totalt kom arbeidet på kr. 1 243 000. Dette var innenfor budsjettert kostnad. Avtalt pris med maler var kr 1 112 500 inkl. mva. pluss eventuelle tilleggsarbeid. Styret hadde endelig befaring av arbeidet i august 2021 og sier seg godt fornøyd med arbeidet som er gjort.



Oppgradering av strømtilførsel, sikringsskap og ny infrastruktur for lading av elbiler

Prosjektet har hatt 2 prinsipielt ulike deler:

1. Oppgradering av inntakskabler til 48 og 52 og i den sammenheng etablering av infrastruktur til EI-bil lading.
2. Oppgradering av innvendige stigeledninger og sikringsskap. Sameiere som ønsket 40A sikringer (de aller fleste) har fått oppgradert hovedsikringene til 40A.

BK-anlegg AS har sørget for alle utvendige anleggsarbeider inklusive strekking av inntakskabler på oppdrag fra Elaway AS (tidligere Ladeklar AS).

Alpha Elektro AS har stått for alle elektriske installasjoner, herunder tilkobling av stikkledninger til nye hovedsikringsskap i 48 og 52 og etablering infrastruktur til EI-bil lading (del 1) og innvendige oppgraderinger (del 2).

Arbeidet har vært svært krevende og omfattende. På tross av det, er nå styret veldig godt fornøyd med at arbeidet ble besluttet gjort på ekstraordinært sameiermøte i 2020 og at storparten av jobben nå er utført. Vi var lovpålagt å legge til rette for fremtidig mulighet for lading av EI-biler i sameiet, også for sameiere uten egen garasje /oppstillingsplass. Disse har nå et eget felles ladepunkt som de kan abonnere på.

Vi hadde fra før ikke tilstrekkelig kapasitet på strøm. Nå har vi fått på plass en ny infrastruktur som gjør at sameiet etterlever det som er pålagt oss. Etter oppgraderingen og gjennomgang av alle sikringsskap i sameiet kan vi også si at sameiet tilfredsstillers forskriftene for elektriske installasjoner som er gjeldende både når det gjelder HMS og sikkerhet. Det er allikevel her viktig å minne om at det er den enkelte sameier selv som har ansvaret for det elektriske anlegget i egen leilighet, sitt sikringsskap og kabling inntil og inne i leiligheten sin. Skal du pusse opp eller gjøre endringer anbefaler vi å se på nettsidene til vår strømlleverandør, Elvia.no, som har mange gode råd og tips.

Gjenstående arbeid er i all hovedsak utearbeid. Det skal ordnes med kanter og plener samt legges ny asfalt der denne er fjernet som følge av gravingen. Så snart telen er borte, og været tillater det vil dette arbeidet gjennomføres.

Budsjett, kostnader mv:

Del 1. Fast pris – tilbud fra Elaway AS (tidligere Ladeklar) Kr. 889.148 inklusive MVA. Til fradrag kommer innvilget enøk støtte fra Oslo Kommune med kr. 177.830. Netto kostnad kr. 711.318. Forfaller til betaling når BK-anlegg AS har slutført sitt arbeid ca. Mai 2022.

Del. 2. Alpha Elektro AS Budsjett Kr. 1.043. 997 inklusive MVA. Tilleggsarbeid kr. 44.875 inklusive MVA. Alt arbeid er slutført. Av totale kostnader på kr. 1.088.872 forfaller kr. 338.872 i 2022.

Styret har opplevd samarbeidet med leverandørene som godt, konstruktivt og nært. Dette har vært viktig på grunn av forsinkelser som skyldes pandemien, at Elvia AS styrer i gangsettelses-tider og dermed fremdriften uavhengig av leverandørene og våre ønsker.



Reparasjon Garasjetak

Tiltaket ble vedtatt gjennomført av det foregående styre med gjennomføring våren 2021. Oppdraget ble tildelt Nortekk AS. Det viste seg å være behov for utskifting og levering av doble vindskibord. Med tilleggsarbeider hadde tiltaket en ramme på kr. 500.176. Garasjeeiere ble belastet med egenandel på totalt kr. 229.550 mens det overskytende ble å belaste garasjenes opparbeidede egenkapital pr. 31.12.2021.

Hagen vår

Styret fikk flere innspill på siste årsmøte om hva sameiere ønsket skulle prioriteres i hagen vår. Styret har måtte avvente en del planer vi ønsket å gjennomføre av «oppdydding» i hagen fordi både malingen og oppgraderingen av strøm har vært meget ressurskrevende for styret i tillegg til løpende saker som har kommet inn. Vi har prioritert noen planer som å få på plass to felles sitteplasser i hagen, fjernet asfalt og lagt gress mellom blokk 48 og 50. I tillegg har vi fått lagt ny asfalt der det var størst behov for dette. Styret ser at det er mer som bør gjøres, som beskjæring/fjerning av busker og trær, kanskje også vurdere noe ny beplantning. Vi tenker dette er noe som kan sees på utover våren/sommeren av styret når vi er endelig ferdig med oppdyddingen etter gravingen.

Ny vaktmester

Som noen av dere er kjent med hadde styret flere utfordringer med Borettslagsservice. Spesielt gjaldt dette klipping av gress, oppfølging av avtalte vaktmestertjenester og kommunikasjonen mellom vaktmester og styret. Avtalen med Borettslagsservice ble avsluttet med kort oppsigelsestid. Dette etter ønske fra begge parter. Styret gikk da tilbake til tilbudene vi fikk i 2018/2019 i forbindelse med tilsetningen av Borettslagsservice. Vi har som dere er kjent med inngått avtale med Bygårdsservice som var en av de som la inn tilbud i 2018/2019. Avtalen er inngått med kun en måneds oppsigelsestid da vi ønsker å se an hvordan dette fungerer. Normalt har denne type avtaler 3-6 måneders oppsigelsestid. Vi er så langt fornøyd med de tjenester Bygårdsservice har levert og håper dette vil fungere godt fremover.

Sortering av avfall og bruk av sjaktrom og andre fellesrom

Vi har både utfordringer med at beboere ikke sorterer søppel, legger i feil søppeldunker og fyller opp både sjaktrom og sykkelrom med søppel man selv har ansvar for å fjerne.

Styret minner om både retningslinjer for sortering og bruk av fargede poser. Søppel som det ikke er plass til i søppeldunkene eller ikke skal legges dit fordi det ikke er husholdningsavfall har den enkelte ansvar for selv å kjøre bort. Det er ikke greit å fylle opp verken søppelrom eller andre fellesrom med søppel. Ved å gjøre dette påfører dere alle sameierne en ekstra kostnad for noe en selv er ansvarlig for.

Avslutningsvis vil styre minne om at vi bor tett, det er lytt i sameiet vårt og det er derfor veldig viktig at alle setter seg inn i sameiets husregler og følger disse.

Styret ønsker alle en riktig god sommer 😊

Med hilsen

Lasse, Bjørn og May



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 643 015.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak da garasjeinntekter ikke var lagt inn i budsjettet for 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 408 022.

Dette er kr 1 333 868 lavere enn budsjettet. Dette skyldes en kombinasjon av at det i budsjettet var tatt høyde for betydelig usikkerhet knyttet til oppgradering strøm, ny infrastruktur til EI-billading samt utvendige malerarbeider. Sistnevnte er avsluttet og belastet regnskapet i sin helhet.

Vi har ikke blitt fakturert for selve elbil- infrastrukturen pga det ved årets slutt gjenstår arbeider knyttet til ferdigstilling. Forventet nettokostnad etter offentlig støtte kr. 712 000. Dette blir belastet regnskapet i 2022.

Innvendige oppgraderinger er ikke slutført ved årets slutt. Forventede kostnader til belastning i 2022 kr. 339.000.

Forventede kostnader på garasjene vil bli innarbeidet i fremtidige budsjetter.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 1 904 343 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 757 998.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

Garasjeinntekter

I motsetning til tidligere år innarbeides disse i årets budsjett med kr 120 300.

Driftsutgifter

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider er budsjettet til 1450 000 – dette for å ta høyde for ikke avsluttet arbeid med oppgradering strøm og infrastruktur Elbil-lading, samt annet som kan påløpe i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 budsjettet med øket energiforbruk i 2022 sammenlignet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gruesletta Sameie.

Lån

Gruesletta Sameie har lån i OBOS Banken med en flytende rente på 3,6 % (nominell) og løpetid på 24 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Det vises ellers til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gruesletta Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gruesletta Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 7400, 0407 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Gruesletta Sameie

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 501 736 | 2 274 368 | 2 514 000 | 2 636 700 |
| Garasjer | 10 | 120 300 | 124 703 | 0 | 120 300 |
| Andre inntekter | 3 | 20 979 | 23 600 | 18 000 | 20 400 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 643 015 | 2 422 671 | 2 532 000 | 2 777 400 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -9 090 | -12 690 | -16 920 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 875 | -5 000 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -104 548 | -101 653 | -105 000 | -108 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -14 061 | -15 026 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 261 801 | -500 204 | -3 990 000 | -1 650 000 |
| Forsikringer | | -254 689 | -240 878 | -264 500 | -279 400 |
| Festeavgift | | -109 157 | -109 157 | -120 000 | -110 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -448 323 | -440 399 | -443 700 | -462 000 |
| Garasjer | 10 | -376 907 | -47 323 | 0 | -95 000 |
| Energi/fyring | | -94 038 | -47 505 | -90 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -279 410 | -255 382 | -263 000 | -290 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -356 523 | -370 575 | -338 000 | -448 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 408 022 | -2 232 191 | -5 741 890 | -3 724 320 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 765 007 | 190 481 | -3 209 890 | -946 920 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 32 532 | 33 668 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -171 868 | -126 746 | -252 000 | -217 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -139 336 | -93 078 | -252 000 | -217 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 904 343 | 97 403 | -3 461 890 | -1 113 920 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 97 403 | | |
| Udekket tap | | -1 904 343 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 5 840 | 5 840 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 840 | 5 840 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 9 421 | 3 185 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 065 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 72 547 | 95 645 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 253 161 | 205 604 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 242 642 | 242 117 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 577 771 | 547 616 |
| SUM EIENDELER | | 2 583 611 | 553 456 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -4 788 659 | -2 884 316 |
| SUM EGENKAPITAL | | -4 788 659 | -2 884 316 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 6 552 497 | 3 337 599 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 552 497 | 3 337 599 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 626 | 27 688 |
| Leverandørgjeld | | 788 944 | 49 353 |
| Påløpte renter | | 1 203 | 629 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 22 504 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 819 773 | 100 174 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 583 611 | 553 456 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.04.2022
Styret i Gruesletta Sameie

May Snedsbøl /s/

Bjørn Lang /s/

Lasse Opthun /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 501 736 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 501 736 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Regnskapskorrigeringer | 79 |
| Vaskeripenger | 20 900 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 20 979 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 690 |

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 061 |
|--|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -14 061 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Hovedentreprenør I, Fasadeeksperten | -1 243 069 |
|-------------------------------------|------------|

| | |
|------------------------------------|----------|
| Hovedentreprenør II, Alpha Elektro | -750 000 |
|------------------------------------|----------|

| | |
|---|-------------------|
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 993 069 |
|---|-------------------|

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 377 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -11 861 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -16 885 |
|---------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -177 521 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -30 089 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -10 000 |
|----------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 261 801 |
|---------------------------------|-------------------|

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -246 811 |
|-----------------------|----------|

| | |
|------------|---------|
| Feieavgift | -14 535 |
|------------|---------|

| | |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -186 978 |
|-------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -448 323 |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Leieinntekter | 120 300 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | 120 300 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Snørydding/gressklipping | -53 821 |
| Drift/vedl.hold | -284 107 |
| Administrasjon | -9 844 |
| Festeavgift | -12 129 |
| Forsikring | -9 516 |
| Strøm og/eller nettleie | -7 491 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -376 908 |

SUM GARASJER -256 608

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Egenkapital garasjer 01.01 | 281 058 |
| Årets Resultat | - 256 608 |
| EGENKAPITAL GARASJER 31.12.21 | 24 450 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -21 090 |
| Lyspærer og sikringer | -5 225 |
| Vaktmestertjenester | -113 480 |
| Renhold ved firmaer | -125 213 |
| Snørydding | -47 382 |
| Gressklipping | -22 500 |
| Andre fremmede tjenester | -4 321 |
| Trykksaker | -2 272 |
| Telefon, annet | -125 |
| Porto | -6 910 |
| Bank- og kortgebyr | -3 405 |
| Velferdskostnader | -4 600 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -356 523 |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 525 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 61 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 31 946 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 32 532 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -50 418 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -121 450 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -171 868 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Garasjeanlegg | |
| Tilgang 2001 | 5 840 |
| | 5 840 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 5 840 |

Garasejanlegget avskrives ikke.

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-3 600 000

Nedbetalt tidligere

262 401

Nedbetalt i år

3 337 599

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-6 654 751

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

102 254

-6 552 497**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 552 497**



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: gruesletta@styrerommet.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, herunder Vedtekter og Husregler. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 85988107. 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 slokkeutstyr 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 9.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.22

Selskapsnummer: 7743 **Selskapsnavn:** Gruesletta Sameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tove Snedsbøl og Morten Hauger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Godtgjørelse til styret

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For godtgjørelse til styret
- Mot godtgjørelse til styret

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Bjørn Lang

Styremedlem (1 skal velges)

- May Snedsbøl
- Sinnathurai Thayaparan

Varamedlem (2 skal velges)

- Morten Hauger
- Sinnathurai Thayaparan

Valgkomité (2 skal velges)

- Julia Aneth Mbalilaki
- Simen Pedersen Aasheim

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.