



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 912 188	15 411 404
Sum inntekter		15 912 188	15 411 404
Kostnader			
Lønnskostnad		1 638 570	1 816 900
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 770	26 791
Annen driftskostnad		13 530 536	12 920 018
Sum kostnader		15 175 876	14 763 709
Driftsresultat		736 312	647 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		895 300	305 259
Sum finansinntekter		895 300	305 259
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		895 300	305 259
Resultat før skattekostnad		1 631 612	952 954
Årsresultat		1 631 612	952 954
Totalresultat		1 631 612	952 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 631 612	952 954
Sum overføringer og disponeringer		1 631 612	952 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	6 772
Sum varige driftsmidler		2	6 772
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	6 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 944	16 732
Andre fordringer		1 329 639	1 398 332
Sum fordringer		1 353 583	1 415 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 739 966	22 394 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 739 966	22 394 862
Sum omløpsmidler		26 093 549	23 809 927
SUM EIENDELER		26 093 551	23 816 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 559 247	20 927 636
Sum opptjent egenkapital		22 559 247	20 927 636
Sum egenkapital		22 559 247	20 927 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 593 826	2 454 712
Skyldige offentlige avgifter		56 963	82 047
Annen kortsiktig gjeld		1 883 514	352 304
Sum kortsiktig gjeld		3 534 304	2 889 063
Sum gjeld		3 534 304	2 889 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 093 551	23 816 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398423

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 912 188	15 411 404
Sum inntekter		15 912 188	15 411 404
Kostnader			
Lønnskostnad		1 638 570	1 816 900
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 770	26 791
Annen driftskostnad		13 530 536	12 920 018
Sum kostnader		15 175 876	14 763 709
Driftsresultat		736 312	647 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		895 300	305 259
Sum finansinntekter		895 300	305 259
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		895 300	305 259
Resultat før skattekostnad		1 631 612	952 954
Årsresultat		1 631 612	952 954
Totalresultat		1 631 612	952 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 631 612	952 954
Sum overføringer og disponeringer		1 631 612	952 954



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	6 772
Sum varige driftsmidler		2	6 772
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	6 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 944	16 732
Andre fordringer		1 329 639	1 398 332
Sum fordringer		1 353 583	1 415 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 739 966	22 394 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 739 966	22 394 862
Sum omløpsmidler		26 093 549	23 809 927
SUM EIENDELER		26 093 551	23 816 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 559 247	20 927 636
Sum opptjent egenkapital	22 559 247	20 927 636
Sum egenkapital	22 559 247	20 927 636
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 593 826	2 454 712
Skyldige offentlige avgifter	56 963	82 047
Annen kortsiktig gjeld	1 883 514	352 304
Sum kortsiktig gjeld	3 534 304	2 889 063
Sum gjeld	3 534 304	2 889 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 093 551	23 816 698



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.25

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5862

Sameiet Grønlandshagen



Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen

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/5862>

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 avgjøre 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 protokoll vitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor
7. Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV
8. Rehabilitering/utskiftning av heiser
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grønlandshagen



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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokoll vitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

Forslag til vedtak

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport klar 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.-. Bakgrunn for endringen er det store merarbeidet styret har hatt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler, samt at driftsleder sluttet i august 2023. Styret har overtatt mange av driftsleder sine oppgaver. I tillegg ble styret utvidet med et medlem for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 6

Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Forslag fremmet av:
Simen Tvette Aabol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi sier opp TV-avtalen sameiet har med Telenor. Jeg benytter meg ikke av denne, og mistenker der er flere som heller ikke gjør dette. Billigere med individuelle avtaler gjennom TV2 Play og lignende.

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget og fremmer egen sak om kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Forslag til vedtak

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

Sak 7

Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at det har vært et ønske fra flere har styret innhentet tilbud fra 4 leverandører om kollektiv avtale om internett med individuell valg av TV. Følgende leverandører har gitt tilbud:

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconnct 1000

Telia har levert det mest gunstige tilbudet på kr. 149 per måned. Tilbudet inneholder:

- Kollektiv 1000 Mbps
- Modem og Ruter med WIFI 6
- Trygg på nett
- Service og vedlikehold
- TVkjøpes individuelt.

Priser for individuell oppgradering & Strømming

- Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND
- Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND
- Strømming & TV – 50 poeng: 479,- / MN

Det er utarbeidet en Excel fil med sammenstilling og oversikt over tilbudene. De som ønsker denne tilsendt kan sende en e-post til post@gronlandshagen.no.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt



Sak 8

Rehabilitering/utskifting av heiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Alderen til heisene betyr imidlertid at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at det er nødvendig vedlikehold at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Se detaljer i vedlegg

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

Vedlegg

2. Utskifting av heiser.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det har ikke vært mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv. Vi mangler 2 varamedlemmer og 1 til 2 kandidater til valgkomité. Forslag til kandidater kan sendes til styret@gronlandshagen.no og vi vil gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi har aktuelle kandidater på plass.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Diana Krogsund

Valg av 2 styremedlem * Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem *:

- Erlend Spilling
- Kåre Rognsaa

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rune Hultgreen





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Knut Løken	Strandalleen 8 B
Styremedlem	Ole Simen Lien	Smalgangen 25
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Amela Koluder	Smalgangen 19
Varamedlem	Diana Marie Krogsund	Smalgangen 7

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A

Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

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

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

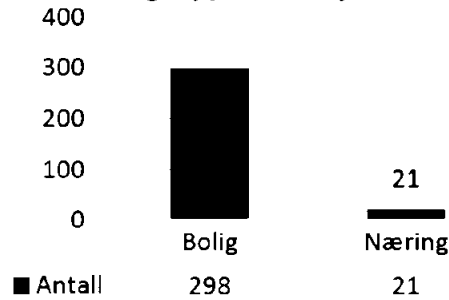
SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBROK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m2 BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m2 BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp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

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



Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene. Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.

Fordeling type seksjoner



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.

Utleie av boligseksjoner

Totalt 151 leiligheter av 298 er registrert utleid pr d.d.

Organisasjon og bemanning

Driftsleder Abdelfettah Zaim sluttet i sameiet 31.08.2023. Styret har inntil videre valgt å ikke rekruttere ny driftsleder. Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og driftstekniker Hussam Mhajer er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet. Prinsdal Maler Team er engasjert 4 dager i uken for å bistå driftsorganisasjonen med søppelhåndtering.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89770746. 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 driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post post@gronlandshagen.no som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 14 styremøter og behandlet 146 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet i forbindelse med reforhandling av avtaler, innhenting av tilbud, herunder utskiftning av oppgangsdører, takutbedring og utskiftning av heiser. Prosessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning.

Informasjon og sosiale aktiviteter

Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere. Styret inviterte eiere, beboere i begge sameier samt næringsdrivende til hagefest i august. Dessverre var interessen så lav at arrangementet måtte utgå. 7. mars ble det invitert til informasjonsmøte for eier og leietakere på Asylet, men arrangementet ble flyttet til driftskontoret grunnet få påmeldte.

Samarbeid med Sameiet Grønlandstunet

Styreleder har jevnlig kommunikasjon og møter med styreleder i Sameiet Grønlandstunet. Det ble avholdt fellesmøte med styret i Grønlandstunet i mai. I tillegg har det vært arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene. Det har vært gjennomført energikartleggingsprosjekt i samarbeid med Grønlandshagen, Grønlandstunet og Entro med støtte fra Enova. Vi har samarbeidet om ny vekteravtale, det er opprettet en egen gruppe som vurderer driftsmodeller på lengre sikt og det er etablert et samarbeid om utsendelse av informasjonsskriv,

Prioriterte saker i 2023

- Reforhandling av forretningsføreravtale som har gitt lavere pris
- Ny rengjøringsavtale med Kleva AS som har gitt bedre betingelser for de ansatte
- Bedre renter etter forhandling med bank
- Fra 1. februar 2024 er det inngått avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Næring, Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet. Dette har gitt store årlige besparelser.
- Befaring, anbudsrunde og valg av leverandør for utskiftning av oppgangsdører
- Tilbudsforespørsel i forbindelse med utskiftning/oppgradering av heiser
- Plan og bygningsetaten har foretatt oppmåling av tomten mot Galleri Oslo og Nylandsveien.

Drift og vedlikehold i 2023

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2023. Listen er ikke uttømmende:

- Utbedring av diverse vannskader
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo
- Utskiftning av taklamper i oppgang 15, 23 og 25



- Utbedring av tak
- Alle avvik på nødlys er lukket
- Montert blått antiprøytelys i K1
- Skadedyrbekjempelse
- Fjerning av hensatt søppel

Fremtidige planer

Styret har følgende fremtidige planer

- Installasjon av AMS målere
- Energitiltak herunder oppgradering av SD anlegg
- Oppstart utskiftning av heiser
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Utskiftning av oppgangsdører blir gjennomført etter påske
- Vurdere kollektiv avtale for Internett, med mulighet for den enkelte å bestille lineært TV-abonnement til rabattert pris
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med tanke på vedlikeholdsplan. Opak er valgt som leverandør og starter oppdraget i april.
- Splitting av IKT tilganger og utstyr for å ivareta GDPR i henhold til regelverk, herunder outsource drift til ekstern leverandør
- Neste periode vil vi ha et spesielt søkelys på vedtektsstridig kortidsutleie
- Oppgradering av kamera anlegg til et som er i forskriftsmessig stand og er i henhold til gjeldende GDPR regelverk. Sikker håndtering av adgangskoder og tilgangsrettigheter vil bli ivaretatt av vekterselskapet.

Økonomi

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2023 ble avsluttet med et overskudd på 1.631.612 kroner. Dette overskuddet kommer godt med nå som sameiet er i gang med flere store utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter, som nye heiser og entredører.

Den største utgiftsposten i 2023 var på drift og vedlikehold av bygninger med 1.388.948, der særlig taket har fått nødvendig omsorg til total kostnad av ca. 850.000 kroner. Pengene er brukt på tilstandskontroll, tetting av noen lekkasjer og ikke minst ettermontering av mønebånd på hele taket. Med arbeidene som er utført på taket nå, regner vi med at behovet for full omlegging, til en vesentlig høyere kostnad, er skjøvet minst 20 år frem i tid.

Fjorårets største utgiftspost, som var vektertjenester til 1,9 millioner, er korrigert i 2023-regnskapet. Kostnaden i 2022 var ca. 300.000 for høy. Når denne korrigeringen tas inn i 2023-regnskapet, ender vi med en kostnad for vakthold som er tilsvarende for lav og dermed ca. 1,3 millioner. I sum blir dette riktig, med ca. 1,6 millioner i kostnad i 2022 og ca. 1,7 millioner 2023. Gjeldende fra februar 2024 har sameiet ny og redusert vektertjeneste med fast årskostnad på ca. 400.000 ved oppstart. Avtalen har færre timer, særlig på natten, men fri utrykning inntil 30 minutter hele døgnet. Styret ser ikke bort fra at avtalen kan bli noe utvidet over tid, når en ser hvor det eventuelt er for lite kapasitet.

Ellers har sameiet bidratt med 850.000 kroner til utbedring av barnehagens uteområde, som er til fri bruk for barna i sameiet utenom barnehagens åpningstider.

Den største faste kostnaden er renhold som i 2023 endte på 821.576 kroner.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 22.559.247 kroner. Mye av denne egenkapitalen vil gå med når vi nå skal i gang med å skifte ut heisene, en jobb som må gjøres da deler som styrekort ikke lenger kan skaffes.

Energiavregningen for 2023

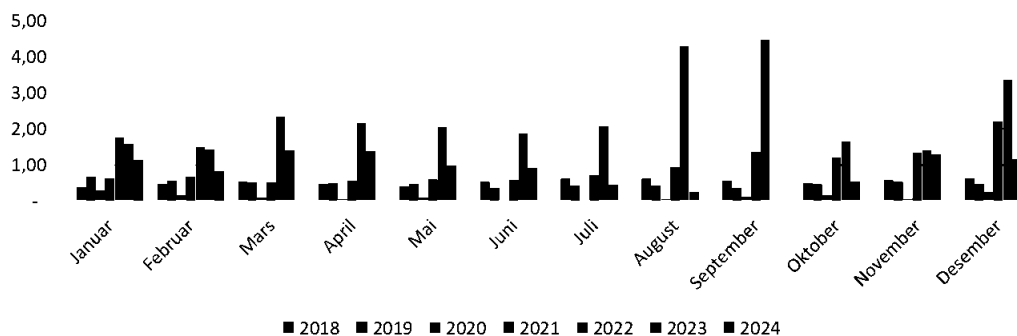
Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

Generelt om energi og priser i 2023

Energiprisene var lavere i 2023 enn i 2022, med en gjennomsnittlig årspris på 0,95 kr/kWh, mot 1,94 kr/kWh i 2022, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Den dyreste timen i 2023 var 5. desember mellom klokken 0800 og 0900, da strømmen ca. 5,29 kr/kWh med nettleie og avgifter. Maksprisen i 2022, som var ca. 10,20 kr/kWh med avgifter, mens maksprisen i 2021 var ca. 2,60 kr/kWh med avgifter. Merk at betraktningene ikke er justert for inflasjon. Prisene er altså fortsatt svært høye, selv om de har kommet noe ned. Billigste måned i 2023 var september, da strømmen i snitt kostet 0,01 kr/kWh.

Strømpris pr. måned for Oslo uten avgifter og nettleie



Figur 1 : Strømpriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter

Mens magasinene i 2022 var knusktørre, var de søkkvåte i 2023. I tillegg hadde ikke Tyskland flere kjernekraftverk å stenge, mens Frankrike og Sverige etter hvert fikk reparert sine. Ikke minst kom gassleveransene til Europa etter hvert i orden. Den massive overgangen fra CO₂-fri kjernekraft i Tyskland, til elektrisitetsproduksjon basert på gass og kull, har bidratt til kraftig økning i prisene på CO₂-kvoter. Det er igjen en del av grunnen til at prisene fortsatt vil bli liggende på generelt høyere nivåer enn det vi har vært vant til. Vind- og solkraft, som bidrar med mest strøm når vi trenger den minst, gjør at vi får ekstreme utslag i strømprisene begge veier.



Styret følger utviklingen i energiprisene løpende og justerer akontobeløpene i løpet av året om vi mener det ligger an til urimelig store avregninger.

Fordeling og avregning av strøm

Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår,

men er pr. februar 2024 fortsatt ikke igangsatt da netteier Elvia ikke har gitt klarsignal for igangsetting. Når Elvia gir klarsignal, vil selve utskiftingen gå raskt.

Strømmen som fordeles går over en felles måler som i 2023 hadde et totalt forbruk på 835.056 kWh, mot 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.889 kWh i 2023 (opp fra 2.729 kWh i 2022).

I tidligere år har forventet forbruk av strøm blitt fakturert hver måned gjennom året. Ettersom vi ble forespeilet at alle seksjonseierne ville ha individuelle strømmålere innen utgangen av 1. kvartal 2023, ble det ikke fakturert a konto fra begynnelsen av året. Det ble derimot fakturert kroner 571.300 i september, som for de med høyest forbruk ble delt opp i opptil 4 avdrag. Med det er det fakturert for ca. halve strømforbruket i 2023, mens gunstige energikostnader i deler av året tilsier at avregningen av fjernvarme vil dekke det overskytende for de aller fleste.

Overgangen til individuell måling har særlig betydning for utgifter til nettleie og samlet må boligene i sameiet regne med en årlig merkostnad på i overkant av 2000 kroner pr. seksjon pr. år etter omleggingen. På den annen side vil man få bedre oversikt over eget forbruk og mulighet for å pålegge eventuell leietaker å tegne eget strøm-abonnement.

Fordeling og avregning av oppvarming

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

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2023, mens forbruket endte på 4.501.947 kroner for 3.352.133 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.528.929 kroner. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 877,15 pr. måned i 2023, mot 967,89 kroner pr. måned i 2022.

Av det vi kan se så langt, får alle seksjonseierne penger tilbake i avregningen for 2023, med mindre noen har hatt særlig høyt forbruk. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

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

**Energipriser**

Nordpool har stengt for allment innsyn i historiske strømpriser, men Entsoe tilbyr de samme tallene i Euro. Nordpool bruker ikke Norges Banks gjennomsnittlige dagskurs ved omregning mellom valutaene og omregningen her blir dermed ikke nøyaktig lik Nordpools tall. Nordpools NOK-priser har under tidligere kontroll ligget litt over.

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 95,11 øre/kWh i 2023, mot 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

Vi må regne med at energiprisene over tid vil holde seg relativt høye, men de vil også variere langt mer enn vi har vært vant til.

Styret følger utviklingen og vil om nødvendig øke a konto innbetalingene i løpet av året.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ikke vesentlige avvik i driftsinntekter, driftskostnader eller finanskostnader, men noen mindre avvik er det:

- Posten andre inntekter er 257.188 kroner høyere enn budsjettet, som gjør at samlede inntekter er tilsvarende høyere enn budsjettet.
- Driftskostnadene er 249.424 lavere enn budsjettet.
- Finansinntektene, renteinntekter på sameiets egenkapital, er ikke budsjettet og utgjør dermed et positivt avvik som øker sameiets overskudd med 895.300 kroner.

Resultat

Årets resultat, inkludert avsetning til PPV-fond, var 1.631.612 kroner. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styret er opptatt av best mulig avkastning på sameiets kapital og har derfor plassert 8,3 millioner kroner på Nibor90-konto i Obosbanken og 8,6 millioner på høyrentekonti i Bjugn Sparebank og Oppdalsbanken.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 22 559 245.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, må skiftes ut da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Kostnaden vil dekkes av sameiets PPV-fond og annen egenkapital. Prosjektet ble påbegynt i 2023 og er forventet ferdig i 2026. Foreløpig budsjettkostnad er 19,5 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2023 utgjorde 318.125 kroner som belastes PPV-fondet. For 2024 er det budsjettet totalt 3 millioner kroner til dette prosjektet, som også vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Entredørene til oppgangene i sameiet er fra byggeår og utslitt. Prosjektet med utskifting ble påbegynt i 2023 og forventes ferdig i 2024. Ved årsskiftet var det påløpt 47.500 kroner til planlegging. Total kostnad er budsjettet til 1,3 millioner, som belastes sameiets PPV-fond og annen egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda, men er budsjettet med 2 millioner i 2024.
- Utbedring og kontroll av taket ble utført i 2023 og har kostet 850.875 kroner. Mindre deler av jobben gjenstår, slik at total kostnad vil komme opp i tilbudt sum på kroner 875.000. Kostnaden er belastet PPV-fondet.
 - Sameiets driftspersonell fant et firma som kunne kontrollere og utbedre taket uten bruk av stillas og full omlegging. Vi unngikk dermed full utskifting til ca. 12 millioner kroner, en jobb som nå sannsynligvis er utsatt med ca. 20 år.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er budsjettet med 2 millioner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er budsjettet med 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Med bakgrunn i at driftsleder har sluttet har mye av arbeidet falt på styreleder og enkelte styremedlemmer. På grunn av dette merarbeidet, samt at styret ble utvidet med et medlem for perioden 23/24 er honoraret foreslått økt til kr. 600.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%, men vi har ingen piper og får dermed ingen glede av det. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.

**Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg nokså høye også i 2024, 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 2023. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen.

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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med 3,5%, mens renovasjon økes med 8% fra 01.01.2024. Kabel-tv økes med kr 39 pr. seksjon pr. måned fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: M35OZ-OY6AE-GW45I-EZY66-OXEFP-IBU2M



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	15 321 648	14 998 466		15 305 000	16 017 000
Andre inntekter	3	590 540	412 938		350 000	400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 912 188	15 411 404		15 655 000	16 417 000
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-1 178 570	-1 356 900		-1 384 000	-1 131 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000		-460 000	-600 000
Avskrivninger	12	-6 770	-26 791		0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-12 707		-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-310 000	-362 210		-385 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-159 297	-650 795		-300 000	-500 000
Kontingenter		-300	0		0	-500
Drift og vedlikehold	8	-4 383 385	-3 046 023		-3 450 000	-4 005 000
Forsikringer		-1 217 153	-1 095 780		-1 210 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 055 650	-2 412 056		-2 996 800	-3 371 000
Energi/fyring		-781 783	-1 110 373		-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 732	-874 761		-900 000	-1 070 000
Andre driftskostnader	10	-2 580 033	-3 355 313		-2 824 500	-2 659 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 175 876	-14 763 709		-15 425 300	-16 524 500
DRIFTSRESULTAT		736 312	647 695		229 700	-107 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	11	895 300	305 259		0	360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		895 300	305 259		0	360 000
ÅRSRESULTAT		1 631 612	952 954		229 700	252 500
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		1 631 612	952 954			



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	6 772
SUM ANLEGGSMIDLER		2	6 772
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		259 155	81 061
Kundefordringer		23 944	16 732
Forskuddsbetalte kostnader		342 434	235 054
Andre kortsiktige fordringer	13	223 354	249 541
Energiavregning		0	715 115
Energiavregning	16	504 697	117 560
Driftskonto OBOS-banken		2 589 501	4 754 821
Driftskonto OBOS-banken II		25 307	43 997
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 825	39 804
Sparekonto OBOS-banken		12 964 459	3 935 714
Sparekonto OBOS-banken II		549 334	5 319 044
Innestående i andre banker		8 586 539	8 301 483
SUM OMLØPSMIDLER		26 093 549	23 809 927
SUM EIENDELER		26 093 551	23 816 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		22 559 247	20 927 636
SUM EGENKAPITAL		22 559 247	20 927 636
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		256 760	228 214
Leverandørgjeld		1 593 826	2 454 712
Skyldige offentlige avgifter	14	56 963	82 047
Energiavregning	15	1 528 929	0
Annen kortsiktig gjeld	17	97 825	124 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 534 304	2 889 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 093 551	23 816 698



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.02.2024

Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall

Knut Løken

Erlend Spilling

Ole Simen Lien

Karen Margrete Breen

Kåre Rognsaa

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	8 370 480
Felleskostnader parkering	2 159 100
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskostnader næring	1 485 024
Kabel-TV	983 400
Komm avg renovasjon	823 200
Forretningslokale	73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 394 680

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 321 648

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bortfalte kundefordringer fra 2022	287
Bodleie	23 460
Enova-tilskudd	221 719
Flyttegebyr	6 200
Regnskapskorrigeringer	126
Nettbetalinger	22 460
Nøkler	16 150
Skilt	1 600
Viderefakturering Grønlandshagen, for 2022	295 625
Bortfalt krav	2 913
SUM ANDRE INNTEKTER	590 540

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-758 838
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-121 260
Arbeidsgiveravgift	-215 321
Yrkesskadeforsikring	-10 272
Personalopplæring, kurs	-10 000
Bedriftshelsetjeneste	-27 342
Arbeidsklær	-7 864
Andre personalkostnader	-25 673
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 178 570



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Inngående balanse premiefond	20 851
Utgående balanse premiefond	19 044
Endring premiefond	-1 808
Inngående balanse innskuddsfond	222 945
Utgående balanse innskuddsfond	199 079
Endring innskuddsfond	-23 866
Kostnader, pensjon	-25 673

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bl.a. konfekt, ny mobil og restaurant/bevertning for kr 17 284, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-123 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 190
SUM KONSULENTHONORAR	-159 297

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 388 948
Drift/vedlikehold VVS	-91 662
Drift/vedlikehold elektro	-334 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 160 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-912 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-398 428
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 383 385

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 114 907
Renovasjonsavgift	-940 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 055 650

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 031
Diverse leiekostnader/leasing	-20 163
Driftsmateriell	-41 964
Vakthold	-1 371 925
Renhold ved firmaer	-821 576
Andre fremmede tjenester	-37 034
Trykksaker	-3 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 284
Andre kontorkostnader	-131 721
Telefon/bredbånd	-4 146
Telefon, annet	-10 485
Porto	-11 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 099
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 924
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-7 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 580 033

Kostnader til vakthold fra Avern Security er lavere enn budsjettet som følge av uklarheter med fakturaer fra Avern Scurity. Dermed etter foretatte korrigeringer, så her får man lavere kostnader i resultatregnskapet enn tidligere budsjettet i 2022.

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	147 959
Renter bank	595 536
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 051
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 047
Andre renteinntekter	299
SUM FINANSINTEKTER	895 300

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord			
Tilgang 2018	64 475		
Avskrevet tidligere	-57 704		
Avskrevet i år	-6 770		1
Grillhytte			
Tilgang 2018	52 113		
Avskrevet tidligere	-52 112		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-6 770

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering telefonutgifter, Grønlandshagen		5 231	
Forskudd pensjonspremie		218 123	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		223 354	

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-24 825	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-32 138	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-56 963	

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-6 030 876	
SUM INNETEKTER		-6 030 876	

KOSTNADER

Fjernvarme		4 498 759	
Andre kostnader		3 188	
SUM KOSTNADER		4 501 947	

SUM ENERGIAVREGNING		-1 528 929	
----------------------------	--	-------------------	--



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

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

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-571 300
SUM INNETEKTER	-571 300

KOSTNADER

Strøm	1 075 997
SUM KOSTNADER	1 075 997

SUM ENERGIAVREGNING	504 697
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-94 205
Avsatt arbeidsgiveravgift (pensjonsytelser)	-3620
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-97 825



Rehabilitering/Utskifting av heiser

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Kostnaden til reparasjoner som følge av at heisene er gamle lå på ca. 1,8% av ledende tilbud på utskifting, men noe av dette er utbedring av skader som følge av feil bruk og hærverk. Samlede kostnader til drift lå på 1,0% av kostnaden for utskifting i 2023, mens reparasjoner av heisene lå på 2,0%.

Alderen til heisene betyr at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Styret har engasjert Heiskonsulenten AS, et selskap deleid av Obos, for hjelp med innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Heiskonsulenten har bedt om tilbud fra tre leverandører; Kone, Schindler og Otis, der det er sistnevnte som har levert de heisene vi har i dag.

Når dette skrives, er Kones tilbud på utskifting av alle heisene ledende. Dette tilbudet vil innebære full utskifting av alt utstyr og vil også medføre en del bygningsmessige arbeider. Fordelene her er at vi får litt større heiskupeer (5 cm bredere, 34 cm dypere og 10 cm høyere) som kan frakte 800kg / 10 personer, mot dagens heiser som har kapasitet på 630kg / 8 personer.

Den største ulempen er at tilbudet fra Kone vil koste nesten hele egenkapitalen vår. Dette kan medføre at andre viktige oppgaver må utsettes eller at felleskostnadsinnbetalingene fra sameierne må økes.

Styret jobber videre med muligheten for rehabilitering før en endelig beslutning tas. Ingen av tilbyderne prioriterte dette i særlig grad og vi ønsker å få bedre klarhet i om en rehabilitering likevel kan gi bedre uttelling enn utskifting. Som nevnt over, er dagens heiser av god kvalitet og noen elementer i en ny heis vil være dårligere. En rehabilitering kan også spare oss for ca. 2,5 millioner i bygningsmessige arbeider, i tillegg at mange deler i en heis ikke slites og dermed kan beholdes, som kan gi ytterligere besparelser. I tillegg slipper vi byggemeldinger til Plan- og bygningsetaten som er nødvendige ved utskifting. Heisfirmaet vil levere komplett løsning med alle arbeider inkludert, i motsetning til utskifting der vi må forholde oss til flere leverandører med den økte risikoen dette medfører.

Ved utskifting vil heisene se nye ut både utvendig og innvendig. En rehabilitering vil gi heiser som fungerer på samme måte som nye og alt av bryterpaneler og skjermer for angivelse av etasje etc. vil også bli nytt, men det vil være opp til sameiet å bestemme i hvilken grad andre overflater skal oppgraderes. Heisene vil ha minst samme levetid som nye etter en rehabilitering, muligens noe bedre da heisene vi har er mer solide enn det som leveres i dag.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 5862 Selskapsnavn: Sameiet Grønlandshagen

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>Trine Normann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokoll vitner</p> <p>Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.</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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

For

Mot

Sak 6 Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

For

Mot

Sak 7 Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

For

Mot

Sak 8 Rehabilitering/utskiftning av heiser

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Diana Krogsund

Styremedlem* (kun 2 skal velges)

Erlend Spilling

Kåre Rognsaa

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Rune Hultgreen



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.