



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 774 326	2 645 955
Annen driftsinntekt	4	4 750	65 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 779 076</b>	<b>2 711 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 772 099	2 369 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 943 249</b>	<b>2 540 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 172</b>	<b>170 894</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 658	21 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 658</b>	<b>21 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 514	192 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	291 919	236 964
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 969 041	2 069 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 041	2 069 334
Sum omløpsmidler		2 260 960	2 306 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 659 727	1 816 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 659 727</b>	<b>1 816 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>1 659 727</b>	<b>1 816 241</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 156	43 918
Annen kortsiktig gjeld	16	548 077	446 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>601 233</b>	<b>490 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>601 233</b>	<b>490 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 594161

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 912 432  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ Brækhus Eiendom AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 990 912 432  
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 774 326	2 645 955
Annen driftsinntekt	4	4 750	65 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 779 076</b>	<b>2 711 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 772 099	2 369 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 943 249</b>	<b>2 540 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 172</b>	<b>170 894</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 658	21 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 658</b>	<b>21 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 514	192 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>



Organisasjonsnr: 990 912 432  
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	291 919	236 964
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 969 041	2 069 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 041	2 069 334
Sum omløpsmidler		2 260 960	2 306 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 659 727	1 816 241
Sum opptjent egenkapital		1 659 727	1 816 241



Sum egenkapital	15	1 659 727	1 816 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 156	43 918
Annen kortsiktig gjeld	16	548 077	446 140
Sum kortsiktig gjeld		601 233	490 058
Sum gjeld		601 233	490 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 260 960	2 306 299



Organisasjonsnr: 990 912 432  
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler i eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

**Note**

3



## Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	157050.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	171150.00

kr 150 000, for perioden 2019/2020 , ble ikke utbetalt i 2020 og er derfor avsatt i regnskapet sammen med aga kr 21 150.

### Note

3

## Ytelser til ledende personer

### Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

### Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8141.00	7995.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8141.00	7995.00

### Note

5

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

### Note

5

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

## Gråkammen Terrasse Boligsameie

Tid: Torsdag 27.05.2021, kl. 18:00

Sted: Digitalt møte





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Gråkammen Terrasse Boligsameie

**Tid: Torsdag 27.05.2021 kl. 18:00**

**Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams**

På grunn av at coronasituasjonen dessverre ikke har blitt lettere, er kommunens bestemmelser om størrelse og form på møter dessverre svært strenge. Det er nå forbudt med møter med mer enn 10 deltakere, både innendørs og utendørs. Denne bestemmelsen gjelder foreløpig frem til 27.mai. Det planlagte møte på Vinderen Seniorsenter kan derfor ikke gjennomføres. Vi har forsøkt å få dispensasjon til å avholde et utendørs møte (slik som i fjor), med streng ivaretagelse av avstandsregler, men dette var ikke mulig å oppnå.

Styret finner det også vanskelig å utsette datoen for årsmøtet enda en gang, og har derfor besluttet å gjennomføre møtet digitalt. Vi er klar over at dette vil kunne oppfattes som ekskluderende for noen, da man ikke tidligere har erfart en slik kommunikasjonsform og er ukjent med hvorledes dette rent teknisk fungerer. Vi er likevel av den oppfatning at dette er den beste løsning i den gitte situasjon. Vår forretningsfører har god erfaring fra slik møteavvikling i andre sameier, og vil sørge for at påkobling og avvikling vil skje på en best mulig måte.

For dem som likevel ikke har anledning til å delta eller ikke har mulighet rent teknisk til å delta, vil det som vanlig i våre årsmøter, være anledning til å gi sin fullmakt til en annen sameier.

Fullmaktskjema følger vedlagt.

Fullmakt kan sendes på e-post til [karlsen@hbef.no](mailto:karlsen@hbef.no), eller leveres til styreleder Per Rygh, i Gråkamveien 10 D.

Det er ikke behov for at stemmeseddelen skrives ut rent fysisk. Du kan enkelt svare på denne e-posten.

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet finner seksjonseier i den tilsendte e-posten. Den enkelte klikker på linken og følger instruksjonen som følger.

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 Protokollvitner
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Styrets Årsberetning for 2020

### 3. Årsregnskap for 2020



**4. Eventuell godtgjørelse til styret**

**5. Valg**

- 5.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Valg av to varamedlemmer for 1 år

Oslo, 18.05.2021

Gråkammen Terrasse Boligsameie  
**STYRET**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

### Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder: Det innstilles på Ulf B. Karlsen (HBEF)
- 1.2 Valg av referent: Det innstilles på Ulf B. Karlsen (HBEF)
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner: Velges bland de fremmøtte
- 1.4 Antall møtende og fullmektiger godkjennes
- 1.5 Sakslisten anbefales godkjent

### Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

#### 3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret

Styret foreslår et uendret styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 150.000,- .

### Sak 5: Valg

- 5.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år.  
Det foreslås gjenvalg på Randi Elisabeth Gard Iversen og Kristin Mostue Westermoen.
- 5.2 Valg av to varamedlemmer for 1 år  
Det foreslås gjenvalg på Tina Flanes og Per Steffensen



## Gråkammen Terrasse Boligsameie

### Styrets årsberetning for 2020

Gråkammen Terrasse Boligsameie består av seks terrasseblokker med 60 boenheter organisert i 63 seksjonsnumre, alle med lokalisering i Vestre Aker bydel i Oslo. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### 1. ORGANISATORISKE FORHOLD

Styret har hatt følgende sammensetning etter ordinært sameiermøte 15. juni 2020:

Styreleder:	Per Rygh	Gråkamveien 10D
Nestleder/driftsansv.	Liv Linde	Gråkamveien 8A
Medlem:	Bjørn Berg	Gråkamveien 10F
Medlem:	Kristin M. Westermoen	Gråkamveien 10C
Medlem:	Randi Gard Iversen	Gråkamveien 8B
Varamedlem:	Tina Flanes	Gråkamveien 10E
Varamedlem:	Per Steffensen	Gråkamveien 10D

Sameiet tilstreber at samtlige blokker skal ha en representant i styret. Varamedlemmene innkalles til samtlige styremøter og får samme informasjon som styremedlemmene. Sameiet følger lov om likestilling mellom kjønnene og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

I 2020 er det holdt fem styremøter og det er ført referat fra samtlige møter. Referatene er satt inn i sameiets styreprotokoll.

Plan- og bygningsetaten har i 2020 godkjent søknad fra eierne av seksjonsnumrene 8 og 9 om sammenslåing til ett seksjonsnummer. Seksjon 9 utgår og arealet er tilleggsdel til seksjon 8. Etter reseksjoneringen har sameiet 63 seksjonsnumre.

Sameiet har ingen ansatte. Vaktmestertjenester inkludert snebrøyting utføres av 1Hjepende Hånd. Innvendig renhold utføres av Rene Trapper AS, Oslo.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må ansees som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt. Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsvirksomhet.



## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiet har også i 2020 hatt Brækhus Eiendom AS som forretningsfører. Revisjonen har vært utført av RSM Norge AS.

## 3. EIERSKIFTER/UTLEIE

Det er omsatt tre seksjoner i sameiet i 2020. Det er nye leietakere i to seksjoner. Totalt har ni seksjoner vært leid ut i beretningsåret.

## 4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

### 4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Sameiet byttet i beretningsåret forsikringsselskap for **huseierforsikringen** (fullverdiforsikring) fra Codan til If Skadeforsikring. Samlet kostnad for 2020 er kr 231.397. Et viktig hensyn med byttet av selskap var å få dekning for mulige skader på tak/loft.

Det har i 2020 vært skade fra lekkasje på terrasse i 10D til to underliggende leiligheter. Utbedringen kostet vel 115.000 kroner og er blitt dekket av sameiet da IF - tross rapport fra Selvaag Prosjekt om skadeårsak - har avslått å dekke skadene. En medvirkende skadeårsak er at nedløpsrørene fra terrassene i 4. etasje har for liten dimensjon, dvs. konstruksjonsfeil.

Sameiets avtale med Get om **tv og bredbånd** utløp ved årsskiftet 2020/2021. Styret har forhandlet frem en ny avtale for 3 1/2 år som løper fra januar 2021. Nedlastingshastheten på bredbåndet er økt til 50 Mbps, programpakken med 30 tv-kanaler som kan byttes fra et større utvalg, beholdes. Get er nå kjøpt opp av Telia, men våre betingelser vil i det alt vesentlige være uendrede.

**Årsforbruket av strøm** lå på 194.475 kWh i 2020, mot 199.795 kWh i 2019. Kostnaden ble kr 172.482; det var budsjettert med kr 273.000. Strømmen leveres av Fjordkraft med tariff spotpris bedrift.

Av strømforbruket i 2020 skyldes snaut 19.000 kWh lading av bil i garasjene. Tilsvarende strømforbruk i 2019 var snaut 12.000 kWh. Dette strømforbruket blir målt løpende, og den enkelte bileier blir fakturert for forbruket av EVBox. Sameiet får overført innbetalingene minus et lite påslag for tjenestene.

Det er sendt ut 4 utgaver av «**Sameienytt**» i 2020. Nyhetsbrevet sendes ut til både seksjonseiere og leietakere. Nyheter legges også ut på sameiets hjemmeside, [www.graakammen.no](http://www.graakammen.no)

**Dugnad** ble holdt 6. mai med deltakere fra samtlige hus.

#### 4.2 Teknisk drift og vedlikehold

Styret bestilte høsten 2020 en teknisk tilstandsrapport fra Selvaag Prosjekt. Hensikten var å få en vurdering av bygningsmassen og et forslag til prioritering av utbedringer/vedlikehold. Rapporten forelå i november og har en rekke forslag av så vel teknisk som miljømessig og estetisk art. Forslagene er prissatt og en del forslag innebærer så store kostnader at de ikke kan gjennomføres innenfor et ordinært vedlikeholdsbudsjett. I første omgang vedtok styret å gå videre med en brannteknisk analyse og vil få utarbeidet en kravspesifikasjon for arbeidet.

**Det elektriske anlegget:** Armaturene i samtlige garasjer er byttet til LED-lamper og det er lagt opp flere lys. Kostnad kr 89.700. To lyktestolper (10E og gangveien) har fått ny LED-topp etter defekt.

**Heisene:** Det er utført tre serviceoppdrag iht. kontrakt i løpet av året, kostnad snaut kr 79.000. I november 2020 ble det byttet nødstrømsbatterier i samtlige heiser.

**Garasjene:** Samtlige parkeringsplasser ble i 2020 merket opp i forbindelse med at garasjeplassene skal tinglyses. Det har vært mindre reparasjoner på portene i 8A og 10C. Windsor har service på portene to ganger per år. Garasjene feies 1 gang per år som del av vaktmester-avtalen med 1Hjelpende Hånd. Vi har en port igjen av de gamle garasjeportene (8A) og styret setter av midler i hvert budsjett for en eventuell utskiftning.

**Elbil:** Det har i 2020 vært ladet biler i samtlige hus. Flere beboere har knyttet seg til anlegget.

**VVS:** Det har vært lekkasje fra beredere i 10F i 2019 og i 10C i 2020. Etter anbefaling fra rørlegger Melgaard vedtok styret å få installert reduksjonsventil på inntaksrørene i samtlige bygninger for å holde vanntrykket på anbefalt nivå. Det er også skiftet ekspansjonstanker i tre hus og slitte deler som stengekraner er byttet ut. Totalt er det brukt snaut 320.000 kroner til arbeidene i 2020. I dette er inkludert montering av vannmålere i samtlige hus. Oslo kommunes vann- og avgiftsetat oppgir at sameiet kan spare rundt 150.000 kroner i året i vann- og kloakkostnader når vannforbruket måles, ikke stipuleres ut fra areal.

Innvendige nedløp i boder for terrassevannet er et vedvarende problem. Rør som løsner eller forskyves forårsaker lekkasjer. Konstruksjonen er uheldig og en utbedring av systemet står på styrets investeringsliste.

**Dører/ringetablåer:** Låssylindrene til inngangsdørene er slitte, det har vært problemer i bl.a. 10F og 10C. Flere inngangsdører har dessuten mye rust. Dørene er av tre og sveller i perioder med fuktig vær, og tørker i tørre somre. Begge deler går ut over lukkingen. Vaktmester utbedrer det de kan med foringer og regulering av pumpen på toppen. Styret vurderer å skifte ut dørene til metalledører som er stabile og lettere. Problemet er kostnadene innenfor et stramt investerings- og vedlikeholdsbudsjett.

**Brannsikring og beredskap:** Avtale om årlig kontroll av røykluker er inngått med Icopal Everlite. Kontrollen ble utført i juni. Våre røykluker er



ikke i samsvar med dagens forskrifter (vi har wiretrekk). To luker holdes under observasjon for mulig råteproblem på trerammene. Brannslukningsapparater i fellesarealer sjekkes av Brannservice Østlandet.

Kollektiv brannvarsling har vært diskutert i styret. Løsningen har flere problemer som blant annet høye faste kostnader og er foreløpig parkert.

**HMS:** Styret laget høsten 2017 en gjennomgang av HMS-situasjonen i sameiet med oversikt over risiko og tiltak. Styret mener at sameiets bygninger er godt sikret gjennom de avtaler vi har med ukentlig kontroll av vaktmester, pålagte kontroller for brannutstyr, nye heiser og armaturer o.l. Vi har ikke lekeplasser som krever tilsyn. Det appelleres imidlertid til alle beboere om å holde trappeløpene frie for pyntegjenstander og møbler.

**Innvendig vedlikehold:** Ventilasjonsrørene på loftet i samtlige leiligheter som ikke har utbygget loft er kontrollert og etterisolert av vaktmester. Styret ser at linoleumsbelegget i oppgangene trenger fornyelse. Tiltaket inngår i «ønskelisten». Enkelte steder er også rekkverket i oppgangen modent for maling.

**Utvendig vedlikehold:** I 2020 er det byttet en del fasadeplater med skader. 1Hjelpende Hånd har montert stålplater på samtlige dører til søppelhusene fordi det er rustskader på dørene. Det er også behov for vedlikehold på tak og vindskier på søppelhusene. Portbladet på gangporten mot tennisbanene er byttet. Styret har bestilt vask av husfasader og takrens på søppelhusfor utførelse våren 2021.

Malearbeidet på vinduene på gavlene (utført 2014) viser flere steder slitasje. Det samme gjelder toppbord og plater i rekkverkene på terrassene på inngangssiden som ble malt så sent som i 2015/2016. Her bør det gjøres tiltak på ikke alt for lang sikt.

**Tak og renner:** Det er ikke utført taksjekk i 2020. Bøss og mose ble fjernet fra takrennene på inngangssiden i 2017 og dette bør gjentas med et par års mellomrom. Takene på inngangssiden av bygningene er utsatt for tilgroing og må holdes under oppsikt.

**Takterrasser:** Etter lekkasje på takterrassen i 8A ble dreneringen på samtlige seks takterrasser sjekket i 2019 – hvorav et par seksjonseiere selv har gjort jobben. På terrassen til 8A ble det som en testordning lagt glassheller til erstatning for betonghellene for å lette tilsynet med utløpet. Styret har besluttet å gjennomføre kontroller i egen regi på avløpene på takterrassene med et par års mellomrom. Pga. vannskade fra terrasse i 10D med skade i leilighet i 2. etasje ble samtlige betongstener tatt opp og membranen lagt på nytt.

**Trær og busker/grøntarealer:** Det er bygget to kompostbinger på arealet til 10'erne, hhv. 10E og 10C til bruk ved dugnadsrydding og leilighetsvis rydding med egne krefter. Styret tar sikte på å fjerne og delvis erstatte stygg buskvegetasjon på grøntarealene.



## 5. RESEKSJONERING AV LOFT OG GARASJER

På årsmøtet i april 2019 vedtok sameierne et forslag fra styret om å igangsette reseksjoneringsprosess for de fire seksjonene som har fått bruksrett til loftsarealet (fellesareal) over seksjonen. Dette gjelder seksjonene 21, 65, 53 og 33. Reseksjoneringen innebærer at disse seksjonseierne blir eiere av de respektive loftsarealer. Kostnadene knyttet til denne reseksjoneringen skal dekkes av seksjonseierene som har fordel av det. Prosessen ble satt på vent i 2019 og 2020 fordi seksjon 21 ikke har fått ferdigattest for utbyggingen av sitt loft. Styret mottok endelig ferdigattest for loftsutbyggingen i seksjon 21 med brev datert 23. februar 2021. Arbeidet med reseksjonering av loftene vil nå bli tatt opp igjen.

Årsmøtet 2019 vedtok også et forslag fra styret om å reseksjonere garasjeplassene. Bakgrunnen er at iht. den nye loven om sameierseksjoner av 2018 er såkalt eksklusiv bruksrett til fellesareal som blant annet parkeringsplasser, bare en midlertidig rettighet. Med reseksjonering/tinglysning vil seksjonseierne få eierskap til sine definerte plasser. Kostnaden knyttet til reseksjonerings-/tinglysningsprosessen dekkes av sameiet. Begge reseksjoneringsoppgaver utføres av Brækhus Advokater.

Styret konstaterer at begge prosesser har tatt mye lengre tid enn ventet. Spesielt har reseksjoneringen av garasjeplassene gått mye tregere enn forutsett, og det er påløpt langt større kostnader til advokathjelp enn forespeilet. Også i 2020 har styret måttet bruke advokattimer på oppkonstruerte og grunnløse innspill fra en seksjonseier vedr. garasjeseksjonering og reseksjoneringen i 8A.

Prosessen med garasjeplassene omfatter 24 parkeringsplasser som må dokumenteres solgt til våre seksjonseiere. Det har vist seg at disse plassene fortsatt står tinglyst som Selvaagbyggs eiendom. Dokumentasjonen hos Selvaag og også hos noen seksjonseiere på at de 24 plassene faktisk er overdratt til dem er mangelfull.

Selvaag er blitt en del av Betonmast som også har tinglyst rett til plasser og disse plassene inngår i reseksjoneringen. Høsten 2020 innhentet styret dokumentasjon fra seksjonseierne på at de 24 plassene faktisk er overdratt til dem. Selvaagbygg har etter dette erklært at selskapet ikke lenger gjør krav på noen av plassene. Betonmast er purret og vi avventer p.t. en avgjørelse der.

## 6 REGNSKAP FOR 2020

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 164.172 ekskl. finansinntekter mot et budsjettert underskudd på kr 162.272.

Sameiets bankinnskudd og kontanter utgjør pr. 31.12.2020 kr 1.969.041. Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 601.233. Av dette er forhåndsbetalte fellesutgifter kr 342.971, leverandørgjeld kr. 53.156 og



avsetning for styrehonorar og arbeidsgiveravgift kr 171.150, samt andre påløpte kostnader med kr 33.957.

Etter at årets resultat er trukket fra er egenkapitalen kr 1.659.727.

For øvrig vises til regnskapet med noter. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

## 7. BUDSJETT FOR 2021

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp et budsjett for 2021 med et overskudd på kr 17.000. Styret har økt fellesutgiftene med 3% for 2020 og 2021. Som det fremgår av styrets årsberetninger er det fortsatt større vedlikeholdsbehov og utskiftningsprosjekter som må tas tak i. Styret ønsker å øke fellesutgiftene moderat hvert år for å bygge opp kapital for vedlikehold av vel tretti år gamle bygninger, uten å måtte kalle inn kapital eller ta opp lån.

Gråkammen, 16. mars 2021

\_\_\_\_\_  
Per Rygh  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Liv E. Linde  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Randi Gard Iversen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Berg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin M. Westermoen  
styremedlem



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Gråkammen Terrasse Boligsameie  
2020**



## BRÆKHUS

### Resultatregnskap 2020

Gråkammen Terrasse Boligsameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	2 715 980	2 586 536	2 715 980	2 849 000
Andre leieinntekter	3	58 346	59 419	50 348	50 000
Tilskudd		0	44 625	0	0
Andre inntekter	4	4 750	21 271	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 779 076</b>	<b>2 711 851</b>	<b>2 766 328</b>	<b>2 899 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	5	171 150	171 150	169 600	173 000
Revisjonshonorar	6	8 141	7 995	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		85 084	83 556	89 000	89 000
Andre honorarer	7	182 000	38 275	45 000	80 000
Forsikringspremier		197 255	165 354	210 000	215 000
Energikostnader		172 482	250 125	273 000	225 000
Kommunale avgifter	8	485 596	562 354	646 000	524 000
Festeavgift/andre leiekostnader		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	9	807 662	787 673	835 000	870 000
Driftskostnader administrasjon	10	22 157	19 115	26 000	28 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	804 697	441 443	616 000	670 000
Andre kostnader	12	7 024	13 918	8 000	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 943 249</b>	<b>2 540 958</b>	<b>2 928 600</b>	<b>2 893 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 172</b>	<b>170 894</b>	<b>-162 272</b>	<b>6 000</b>
Finansinntekter		7 658	21 220	11 000	11 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 658</b>	<b>21 220</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-156 514</b>	<b>192 114</b>	<b>-151 272</b>	<b>17 000</b>

Resultatrapport 2020 for Gråkammen Terrasse Boligsameie



## BRÆKHUS

### Balanse pr. 31.12.2020

Gråkammen Terrasse Boligsameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	13	291 919	236 964
Bankinnskudd og kontanter	14	1 969 041	2 069 334
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		1 816 241	1 816 241
Årets resultat		-156 514	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 15</b>		<b>1 659 727</b>	<b>1 816 241</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		342 971	310 010
Leverandørgjeld		53 156	43 918
Annen kortsiktig gjeld	16	205 107	136 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>601 233</b>	<b>490 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>601 233</b>	<b>490 058</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 260 960</b>	<b>2 306 299</b>

OSLO,  
Styret for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Per Rygh  
Styrets leder

Liv Eldrup Linde  
Styremedlem

Randi Elisabeth Gard Iversen  
Styremedlem

Kristin Moestue Westermoen  
Styremedlem

Bjørn Berg  
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Gråkammen Terrasse Boligsameie



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	2 715 980	2 586 536
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 715 980</b>	<b>2 586 536</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Dugnadstillegg	1 500	1 800
EVBox inntekter	10 498	9 911
Innflytningsgebyr	12 000	15 000
Leietillegg loft	34 348	32 708
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>58 346</b>	<b>59 419</b>

### Note 4 Andre inntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter	0	35 875
Diverse inntekter	4 750	21 271
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-35 875
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>4 750</b>	<b>21 271</b>

### Note 5 Lønnskostnader



	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	0	14 100
Avsatt styrehonorar og aga	171 150	57 050
Styre- og møtehonorer	0	100 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>171 150</b>	<b>171 150</b>

Styrehonorar kr 150 000, for perioden 2019/2020, ble ikke utbetalt i 2020 og er derfor avsatt i regnskapet sammen med aga kr 21 150.

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	8 141	7 995
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 141</b>	<b>7 995</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

#### Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	177 625	38 275
Teknisk honorar	4 375	0
<b>Sum andre honorar</b>	<b>182 000</b>	<b>38 275</b>

#### Note 8 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	170 228	208 207
Avregn. vann og avløps avg. 2020	-30 413	0
Feieravgift	13 875	14 970
Renovasjonsavgift	209 169	199 971
Vannavgift	122 737	139 206
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>485 596</b>	<b>562 354</b>

#### Note 9 Andre driftskostnader eiendom

	2020	2019
Annet renhold	17 373	16 818
Driftsmateriell	727	357
Heis alarm/h.service avtale	78 849	30 488
Kabel-tv/internett	222 118	218 129
Matteleie	19 076	18 495
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	7 163	19 202
Snøbrøyting og strøing	0	6 598
Tilleggstjenester vaktmester	0	26 034
Trappevask/renhold	140 461	138 282
Vaktmestertjeneste, fast	321 896	311 592
Verktøy og redskaper	0	1 679
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>807 662</b>	<b>787 673</b>

#### Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Andre kontingenter	1 200	1 200
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	6 655	6 536
Ikke fradragsberettigede gaver	625	0



IT kostnader	10 793	9 328
Kontingent HL	2 050	1 550
Porto	797	429
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	37	72
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>22 157</b>	<b>19 115</b>

#### Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet material.kj for rep/ved.h	0	3 309
Annet rep. og vedlikehold	65 180	263 494
Brannvernustyr	5 384	10 888
Elektrikerarbeid	149 096	47 801
Garasjeport/inngangsdører	24 012	20 047
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	59 738
Heiser rep/utrykk og vedl.	10 668	27 933
Rørleggerarbeid	319 768	8 235
Takarbeid	950	0
Vedlikehold og rep. bygning	204 073	0
Veier og parkeringsplasser	13 160	0
Ventilasjonsanlegg	12 406	0
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>804 697</b>	<b>441 443</b>

#### Note 12 Andre kostnader

	2020	2019
Bank og kortgebyr	7 024	6 419
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 500
Møtekostnad for styret	0	6 000
Øre-/kroneavrunding	0	-1
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 024</b>	<b>13 918</b>

#### Note 13 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-339 971	-300 440
Kunderestanse	342 971	310 010
<b>Kundefordringer</b>	<b>3 000</b>	<b>9 570</b>
Andre fordringer	30 763	0
Andre periodiseringer	5 537	5 276
Leverandører - til gode	218 477	0
Periodisering forsikring	34 142	0
Periodisering kabel TV	0	222 118
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>288 919</b>	<b>227 394</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>291 919</b>	<b>236 964</b>

Leverandør til gode er Telia Norge AS faktura datert 25.11.20 kr 218 476,80, forfall 16.12.20.  
Det ble utstedt kreditnota mot denne med dato 28.12.20. Ny faktura for 2021 utstedt 25.01.21.

#### Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bank Nordea 20858	1 668 220	1 741 425
Bankinnskudd for skattetrekk	0	28 524
BN Bank 93797	300 821	299 385
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>1 969 041</b>	<b>2 069 334</b>

**Note 15 Egenkapital**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	1 816 241	1 816 241
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>1 816 241</b>	<b>1 816 241</b>
Årets resultat	-156 514	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 659 727</b>	<b>1 816 241</b>

**Note 16 Kortsiktig gjeld**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre påløpte kostnader	33 957	93 530
Avsatt styrehonorar+ aga	171 150	0
Forskuddstrekk	0	28 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	14 100
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>205 107</b>	<b>136 130</b>



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gråkammen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 156 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: 2WV64-XK8EL-1FSWL-QC270-10EQE-PXVDB



Revisors beretning 2020 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

## *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mai 2021  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-05-26 18:42:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2WV64-XK8EL-1FSWL-QC270-10EQE-PXVDB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.*

*Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

---

---

**FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

**Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....**

**Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette**

**..... fullmakt til å møte for meg.**

**....., den .....**

---

**Underskrift**

