



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 714 729	2 496 180
Sum inntekter		3 714 729	2 496 180
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		3 448 679	1 992 515
Sum kostnader		3 569 789	2 118 025
Driftsresultat		144 940	378 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 984	25 306
Sum finansinntekter		26 984	25 306
Annen finanskostnad		8 544	22 158
Sum finanskostnader		8 544	22 158
Netto finans		18 440	3 148
Ordinært resultat før skattekostnad		163 381	381 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 381	381 303
Årsresultat		163 381	381 303
Totalresultat		163 381	381 303
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 381	381 303
Sum overføringer og disponeringer		163 381	381 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 214	22 143
Sum fordringer		25 214	22 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		808 217	681 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		808 217	681 600
Sum omløpsmidler		833 431	703 742
SUM EIENDELER		833 431	703 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		558 459	395 078
Sum opptjent egenkapital		558 459	395 078
Sum egenkapital		558 459	395 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 256	200 257
Sum annen langsiktig gjeld		132 256	200 257
Sum langsiktig gjeld		132 256	200 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28	53
Leverandørgjeld		118 023	81 298
Annen kortsiktig gjeld		24 665	27 056
Sum kortsiktig gjeld		142 716	108 407
Sum gjeld		274 972	308 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 431	703 742



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.04.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Grefsenveien 21 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.2021.

Selskapsnummer: 5970 **Selskapsnavn** Sameiet Grefsenveien 21

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nedeljko Ljusic og Nicolas Sogge velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Oppdatering av vedtekter

Saksfremstilling:

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Følgende oppdatering av sameiets vedtekter vedtas:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett (2-1 (5)):

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styremedlem Nicolas Vallet Sogge innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-postadresse: grefsenvn21@styrerommet.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nedeljko Ljusic	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Amanda Rohde	Grefsenveien 21 B
Styremedlem	Nicolas Vallet Sogge	Grefsenveien 21 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 21

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Grefsenveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503933, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenveien 21 A, B og C

Gårds- og bruksnummer: 224/164

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Grefsenveien 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har i året som har gått hatt en rekke styremøter og har også holdt kontakten gjennom ulike digitale medier som epost og Viju med mer. Det daglige arbeidet har vært fakturabehandling, oppfølging av inngåtte avtaler og arbeider, samt å besvare ulike henvendelser fra beboere og andre parter.

Det har vært et spesielt år hvor nesten all kommunikasjon har vært med digitale medier, som digitale årsmøter og styremøter på Viju. Vi ser fram til en normal situasjon hvor vi kan ha ordinære årsmøter hvor vi kan samles fysisk.

Vi i styret har i 2020 gjennomført flere prosjekter, samt startet på flere spennende prosjekter for 2021.

- * Vi har modernisert heiser i alle oppgangene, som oppfyller dagens heiskrav. Denne oppgraderingen vil gi en økt verdi til vårt bygg.
- * Det har vært problemer med lekkasje fra takene i enkelte leiligheter, og vi har derfor startet med utskifting av takpapp på takterasser i 6 ets. Dette prosjektet er foreløpig ikke helt ferdig, og vil ferdigstilles vår/sommer 2021.
- * Styret har startet på et stort prosjekt som omhandler totalt våtromsrehabilitering, utskifting av vann og avløpsrørene i kjelleren og strømpe i bakkeplan. Vi startet 2021 med å ha et digitalt møte med dere, for å informere om vår prosess og hvordan vi ønsker å gå frem videre. Vi fikk nok stemmer av dere til å kunne gå videre i prosessen, og starte en anbudsprosess. Styret vil innhente tilbud fra 3-4 leverandører og presentere de på et ekstraordinært årsmøte mot slutten av 2021.
- * Vi har i 2020 opplevd store problemer i forbindelse med søppelrommet. Søppel blir ikke kastet i riktige containere, og vi opplever at mange setter fra seg alt mulig søppel som ikke hører hjemme på søppelrommet. Dette har resultert i at containerne ikke blir tømt, som dessverre går utover styrets økonomi. Vi har nå fått opp nye skilter på søppelrommet, og har troen på at folk vil respektere dette og hjelpe oss med å holde orden på søppelrommet.
- * Vi har i 2020 også hatt fokus på god økonomistyring og planlegging av felleskapets penger. Takket være dette og en mildere vinter har vi hatt en positiv resultat og har nedbetalt resterende låneopptak som vi arvet i 2018.
- * Vi har gjentatte ganger fått forslag fra seksjonseierne om å male fellesarealer og har lovet å gjøre det når økonomisk situasjon tillater det. Vi har påstartet en prosess på dette og takket være god økonomistyring vil vi i løpet av mars/april sparkle og male oppganger i A, B og C. Styret håper at oppgradering av fellesarealer vil gi beboere bedre trivsel.

Igjen oppfordrer vi alle beboere om å ta vare på heiser, holde orden i søppelrom, og ikke sette fra seg søppel i kjellerkoridorer. Bruk miljø-stasjonen på Torshov eller Løren til å levere annen type avfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 714 729 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 569 789.

Dette er kr 37 221 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for fjernvarme enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 163 381 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, se note 14.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 690 715.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av takpapp og mindre fasadearbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 22 227. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsenveien 21.

Lån

Sameiet Grefsenveien 21 har ikke lån. Restlånet ble innfridd i januar 2021(se note 14).

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

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 Grefsenveien 21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsenveien 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3405Q-172MD-GU4OC-BA7TT-3VQH1-63200



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-12 17:16:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3405Q-172MD-GU4OC-BA7TT-3VQHI-63200

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 714 083	2 496 180	3 714 000	2 676 000
Andre inntekter	3	646	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 714 729	2 496 180	3 714 000	2 676 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 110	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 664	-6 480	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 423	-110 225	-113 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-32 688	-59 161	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 910 410	-334 231	-1 733 000	-1 202 000
Forsikringer		-180 050	-160 232	-180 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-333 385	-309 131	-334 000	-336 000
Energi/fyring	10	-405 262	-568 242	-620 000	-545 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 632	-190 505	-213 000	-206 000
Andre driftskostnader	11	-257 166	-254 309	-280 500	-230 701
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 569 789	-2 118 025	-3 607 010	-2 985 211
DRIFTSRESULTAT		144 940	378 155	106 990	-309 211
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 984	25 306	22 000	15 000
Finanskostnader	13	-8 544	-22 158	-141 600	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 440	3 148	-119 600	15 000
ÅRSRESULTAT		163 381	381 303	-12 610	-294 211
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		163 381	381 303		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 004	22 143
Forskuddsbetalte kostnader		17 210	0
Driftskonto OBOS-banken		452 244	327 332
Sparekonto OBOS-banken		355 973	354 267
SUM OMLØPSMIDLER		833 431	703 743
<hr/>			
SUM EIENDELER		833 431	703 743
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		558 459	395 078
SUM EGENKAPITAL		558 459	395 078
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	132 256	200 257
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 256	200 257
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 665	27 056
Leverandørgjeld		118 023	81 298
Påløpte renter		28	53
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 716	108 407
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 431	703 743
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2021

Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Nedeljko Ljusic

Amanda Rohde

Nicolas Vallet Sogge

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 407 983
Ekstra innbetaling	1 099 928
Internett	206 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 714 083

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	146
Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNETEKTER	646

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 110

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 664.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
OBOS Prosjekt AS	-20 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 918
SUM KONSULENTHONORAR	-32 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør , OTIS	-1 556 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 556 250
Drift/vedlikehold bygninger	-96 081
Drift/vedlikehold VVS	-47 698
Drift/vedlikehold elektro	-1 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 565
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-725
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 958
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 910 410

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 402
Feieavgift	-1 856
Renovasjonsavgift	-139 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-333 385

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 364
Fjernvarme	-362 897
SUM ENERGI / FYRING	-405 262

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bortkjøring søppel	-3 000
Lyskilder	-6 120
Vaktmestertjenester	-131 474
Renhold ved firmaer	-102 654
OBOS-nøkkel	-2 670
Trykksaker	-1 921
Kurs	-1 000
SMS Vibbo, utlegg	-1 211
Porto	-3 742
Bankgebyr	-3 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 166

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 080
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 972
SUM FINANSINNTEKTER	26 984

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 672
Andre rentekostnader	-872
SUM FINANSKOSTNADER	-8 544

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-931 460
Nedbetalt tidligere	731 203
Nedbetalt i år	68 001
	-132 256
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-132 256



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge AS som kan kontaktes på telefon 45 45 45 54.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning ved: hege.torgersen@OBOS.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Grefsenveien 21 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Heis	Det er vedtatt rehabilitering av heiser i 2020.
2018 - 2018	Nytt fiber/internett leverandør	HomeNet og sikret at den enkelte får mer frihet og et bedre opplevelse.
2017 - 2017	Ny vaskemaskin i opppgang C	
2017 - 2017	Utskiftning av kjellervinduer og dører	Utskiftning av alle kjellervinduer mot bakgård og 2 stk ytterdører mot bakgård, samt 4 stk. innvendige dører i kjeller
2017 - 2017	Innregulering av varmeanlegg	Tre ting skal gjøres med varmeanlegget i sameiet vårt: 1) Ventil skal monteres på hovedrørene i kjelleren, 2) ny ventil (IMI Eclipse TRV) og termostat (IMI TRV 300) skal monteres på alle radiatorene i leilighetene 3) til slutt skal varmtvannsforsyningen i hele bygget balanseres.
2016 - 2016	Konvertering til fjernvarme	Konvertering til fjernvarme fra oljefyr. Anlegget ble ikke innregulert Alle vannrør i teknisk rom ble skiftet samt nye hovedstoppekraner Oljefyr og varmtvannsberedere ble fjernet. Vann ble tilkoblet fjernvarme
2016 - 2016	Reparasjon av heiser	
2015 - 2015	Takomtekking	2015: Sameiet har gjennomført takrehabilitering. Ny takpapp, nye pipehatter, nye overlysvinduer og nye takrenner på overtaket
2014 - 2014	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner i fellesarealer samt merking
2012 - 2012	Nye varmtvannsberedere	Nye felles varmtvannsberedere i teknisk rom
2011 - 2011	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011 - 2011	Reparasjon av heiser	
2010 - 2011	Tidligere planlagt vedlikehold	Sameiet planlegger takrehabilitering og forprosjekt rør/våtrom 2010/2011



2010 - 2010	Reparasjon av fyranlegg	
2010 - 2010	Nye branndører	Nye branndører i kjeller og teknisk rom samt søppelrom
2009 - 2009	Utskiftning av inngangsdører	Nye inngangsdører i oppganga A, B og C
2008 - 2008	Malt fasade i 1. etasje mot Grefsenveien	