



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 522 564
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 008 787	1 358 100
Sum inntekter		1 008 787	1 358 100
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		904 401	1 281 726
Sum kostnader		992 481	1 373 006
Driftsresultat		16 306	-14 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 113	18 971
Sum finansinntekter		16 113	18 971
Annen finanskostnad		52	
Sum finanskostnader		52	0
Netto finans		16 061	18 971
Ordinært resultat før skattekostnad		32 367	4 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 367	4 065
Årsresultat		32 367	4 065
Totalresultat		32 367	4 065
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 367	4 065
Sum overføringer og disponeringer		32 367	4 065



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		59 816	101 558
Sum fordringer		59 816	101 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 623	1 014 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 623	1 014 894
Sum omløpsmidler		1 074 440	1 116 452
SUM EIENDELER		1 074 440	1 116 452

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		1 053 637	1 021 269
Sum opptjent egenkapital		1 053 637	1 021 269
Sum egenkapital		1 053 637	1 021 269
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		10 056	84 086
Annen kortsiktig gjeld		10 747	11 096
Sum kortsiktig gjeld		20 803	95 182
Sum gjeld		20 803	95 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 074 440	1 116 452



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Grefsen Senior Boligsameie 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 19.04.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21.

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 Grefsen Senior Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21.

Selskapsnummer: 5335 **Selskapsnavn** Grefsen Senior Boligsameie

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 protokollvitne:

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

Per Olav Kristiansen velges som protokollvitne

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

3. Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

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

4. 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	
-----	--	-----	--



5, 6 og 7. Valg av tillitsvalgte og komitéer sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer, 2 medlemmer til valgkomité og 3 medlemmer til huskomité .

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Per Olav Kristiansen	
styremedlem	Laila Reksten	
styremedlem	Oddrun Gjerde	
varamedlem	Birger Harring	
varamedlem	Raija Aarebrot	
valgkomité	Mina Kristiane Johansen	
valgkomité	Anne Marie Karlsen	
huskomité	Mutt Charlotte Aiello	
huskomité	Lotti Kristansen	
huskomité	Inger Saupstad	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Olav Kristiansen	2020 - 2021
Styremedlem	Laila Kjellfrid Reksten	2019 - 2021
Styremedlem	Ellen Wenche Movig Ronæss	2020 - 2022
Varamedlem	Birger Haring	2020 - 2021
Varamedlem	Kirsten De Zoete Jacobsen	2020 - 2021

Valgkomiteen

Charlotte Mathilde Aiello	2020 - 2021
Anne Marie Karlsen	2020 - 2021

Huskomiteen

Charlotte Mathilde Aiello
Inger Saupstad
Lotti Kristiansen

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

Generelle opplysninger om Grefsen Senior Boligsameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Grefsen Senior Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 522 564, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenveien 78 D

Gårds- og bruksnummer: 73/2

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.

Grefsen Senior Boligsameie 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 fra ekstraordinært årsmøtet 20.mai 2019 i 2020 bestått av Per Kristiansen (Styreleder), Ellen Ronæss og Laila Reksten. (Styremedlemmer). Birger Haring og Kirsten de Zoete Jacobsen (Varamedlemmer). Huskomiteen har bestått av Inger S. Saupstad, Lotti E. Kristiansen og Mutt Aiello som også er nøkkelansvarlig for utleie av gjesterom og Storstua.

Styret har i kalenderåret 2020 og fram til årsmøtet i april 2021 hatt 7 formelle styremøter samt et budsjettmøte og et regnskapsmøte de to sistnevnte ble holdt som videomøter. Det har også vært mye uformell kommunikasjon via e-post og telefon. Styret har fortsatt god kontakt med Grefsenhjemmet og samarbeidet med dem går bra.

Utførte arbeider:

1. Rapporten fra Norsk Brannvern viste et godt resultat, det var kun noen små avvik når det gjaldt røykvarslere, dette ble tatt opp med de enkelte beboer slik at dette ble rettet opp.
2. Nye fliser er blitt lagt i et felt i "utsikten" hvor de gamle hadde løsnet.
3. Tirsdag 28 februar var det tre representanter fra Bymiljøetaten her for å bli orientert om vår mulighet til adgang via Grefsenhjemmet. De ble også vist hvor ødelagt vår beplantning var blitt etter all salting. Deres kommentar var "sånn skal det ikke være", en typisk kommentar fra byråkrater.
4. Vi har fortsatt jobbet med taklekkasje problemer. Grefsenhjemmet kontaktet oss og sa de hadde planer om solceller på endel av takene og i den forbindelse ville de at vi sammen skulle legge om takene, noe vi syntes var et godt forslag.
5. Vi har fått utført maskinskuring av gulvene og boning av de samme.
6. Vi har sendt brev til Grefsenhjemmet hvor vi påpeker at taket på mellomblokken utenfor leilighet 15,20,25 og 30 ikke kan ha noen nye tekniske installasjoner gitt i byggetillatelsen for bygget.
7. Det er utført støymålinger mot Grefsenveien av Norsk forening mot støy. Resultatene stemte godt overens med støykartet fra Miljødirektoratet når de nye trikkene kommer i drift vil de komme tilbake for å gjøre nye målinger.
8. Sprinkleranlegget er kontrollert og funnet i orden dette skjer i samarbeid med Grefsenhjemmet.
9. Heisen var ute av drift i nesten en måneds tid, noe som førte til store problemer for de som er avhengig av rullestol eller rullator. Problemet var at det var vanskelig å få reservedeler (det var elektronikken som var ødelagt). Når de først kom viste det seg at noe var feil med dem også, neste problem var at forsendelsen ble borte på veien. Vi må imidlertid være meget fornøyd med Thyssenkrupp Elevator AS som utførte



arbeidet de jobbet dag og natt hadde vi inntrykk av for å få heisen i gang, problemene som oppsto underveis var utenfor deres kontroll. Vi har jo denne heisen sammen med Grefsenhjemmet, noe som gjør at den har høy prioritet på å bli reparert.

10. I mai måned ble vi gjort oppmerksomme på at det var sendt ut nabovarsel som gjelder opphøyet sykkelfelt i Grefsenveien. Dette varslet hadde ikke vi fått, men klarte etter hvert å få fatt i papirene. Dette var ikke noe hyggelig lesning, mulighet for av og påstigning utenfor inngangen i Grefsenveien skulle bort og vår kjøreadkomst skulle være via Ogmunds vei samt at vi skulle gå gjennom Grefsenhjemmet. Dette har tatt mye tid for styrets medlemmer. I denne saken har vi hatt et godt samarbeid med Grefsenhjemmet. Grefsenhjemmet har sendt brev til Nordre Aker bydelsadministrasjon, Nordre Aker Bydelsutvalg og Nordre Aker Miljø, plan og samferdselskomite om deres vedtak i styremøtet 17.10.2020 som er: Styret for Grefsenhjemmet akseptere ikke den løsning som administrasjonen i bydel Nordre Aker anbefaler. Styret foreslår at saken sendes tilbake til ny behandling der alle involverte parter deltar og andre løsninger utredes. Styret i Grefsen Senior Boligsameie har sendt brev med våre argumenter og synspunkter til de samme etater som Grefsenhjemmet samt til Oslo Kommune Bymiljøetaten og byråd for eldre. Dessuten er det sendt brev til Statsforvalter Oslo og Viken, og Sivilombudsmannen. Styret i Grefsen Senior Boligsameie har arbeidet iherdig med denne saken med forsøk å påvirke politikerne i bydelen ved å sende brev til dem, men dessverre så er det bare V, H, Frp og Rødt som støtter oss mens A, SV og MDG synes det er greit at syklistene overtar, så får de eldre klare seg så godt de kan. Styreleder ble innkalt til en befaring sammen med Grefsenhjemmet Bymiljøetaten og MPS (miljø, plan, samferdselskomite, som har en fra MDG som leder) for å se på tilgjengeligheten til Grefsen Senior Senter. Det var et ufyselig vær og bydelens representanter hadde lite lyst til å høre våre argumenter da de hadde dårlig tid og ville helst tilbake til tørre møtelokaler for sitt møte i MPS. Styreleder deltok i åpen halvtime i Nordre Akers Bydelsutvalg møte torsdag 5. november og la fram våre synspunkter på denne saken, møtet var digitalt.
11. Etter innspill fra en beboer er det blitt satt opp skilt over inngang 1 fra Grefsenveien hvor det tydelig står at vi er Grefsen Senior Boligsameie

Planlagte arbeider i 2021:

Omlegging av takene

Styret vil innhente tilbud på maling av resten av trappegangen, det er det eneste som står igjen av full oppussing av fellesarealene med unntak av Storstua. Dette er et arbeide som ble påbegynt i 2015.

Honoraret er budsjettert til kr. 80.000.- for styret og huskomiteen. Huskomiteen har også i år til tross for Corona problemer klart å samle beboerne til en hyggelig sammenkomst. Deres arbeid har stor betydning for et hyggelig miljø i sameiet.

Det er i perioden blitt solgt to leiligheter.

Styret foreslår ingen økning av fellesutgiftene for neste år, kun små justeringer i forbindelse med mulige økninger i prisen på TV og bredbånd fra GET.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 008 787 og er tilnærmet budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 992 481.

Dette er kr 31 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave strømkostnader, og lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bygninger enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 32 367 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 1 053 637.

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 1 180 000 til større vedlikehold som omfatter takarbeider.

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 3 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsen Senior Boligsameie.

Lån

Grefsen Senior Boligsameie har foreløpig ingen lån. Styret har imidlertid blitt vedtatt å ta opp et lån på kr. 1. mill. for takarbeider.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsen Senior Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsen Senior Boligsameie.

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

Budsjettallene 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CAZEE-NCNZQ-005EP-KD41G-LB7FK-BH437



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

2021-03-15 16:55:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: CAZEE-NCNZQ-005EP-KD41G-LB7FK-BH437

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	989 682	987 273	988 000	1 076 000
Andre inntekter	3	19 105	370 827	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 008 787	1 358 100	1 008 000	1 096 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 970	-5 975	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 133	-90 508	-93 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-8 380	-8 963	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-113 026	-610 055	-179 000	-1 323 000
Forsikringer		-59 675	-53 419	-60 000	-63 000
Kostnader sameie		-237 055	-139 876	-180 000	-180 000
Energi/fyring		-56 207	-76 120	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 676	-126 292	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-201 279	-170 519	-192 200	-197 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-992 481	-1 373 006	-1 023 480	-2 176 480
DRIFTSRESULTAT		16 306	-14 906	-15 480	-1 080 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 113	18 971	20 500	9 000
Finanskostnader	11	-52	0	0	-30 000
RES. FINANSINNT. /-KOSTNADER		16 061	18 971	20 500	-21 000
ÅRSRESULTAT		32 367	4 065	5 020	-1 101 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		32 367	4 065		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 256	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 560	101 558
Driftskonto OBOS-banken		293 693	302 726
Sparekonto OBOS-banken		2 637	2 624
Sparekonto OBOS-banken II		718 293	709 543
SUM OMLØPSMIDLER		1 074 440	1 116 452
SUM EIENDELER		1 074 440	1 116 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 053 637	1 021 269
SUM EGENKAPITAL		1 053 637	1 021 269
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 198	11 096
Leverandørgjeld		10 056	84 086
Annen kortsiktig gjeld	12	7 549	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 803	95 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 074 440	1 116 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021
Styret i Grefsen Senior Boligsameie

Per Olav Kristiansen/s/

Laila Kjellfrid Reksten/s/

Ellen W. Movig Ronæss/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	861 180
Kabel-tv	128 502
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	989 682

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Grefsenhjemmet	19 035
Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	19 105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 970.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 690
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 690
SUM KONSULENTHONORAR	-8 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 519
Drift/vedlikehold elektro	-4 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 369
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 194
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 026

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyskilder	-2 783
Vaktmestertjenester	-66 549
Renhold ved firmaer	-103 182
Snørydding	-15 640
Norsk forening mot støy	-700
Toner	-3 146
Trykksaker	-1 560
Andre kontorkostnader	-776
Porto	-2 963
Bankgebyr	-2 982
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 279



NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 063
SUM FINANSINNEKTER	16 113

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-52

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-7 549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 549

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

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Beboere som ønsker parkeringsplass, kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og rekvisisjon kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85789095. 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. Seksjonseier 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 skumapparat 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. Grefsen Senior Boligsameie 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.