



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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		1 109 703	1 024 670
Sum inntekter		1 109 703	1 024 670
Kostnader			
Lønnskostnad		130 796	111 109
Annen driftskostnad		1 102 845	911 650
Sum kostnader		1 233 641	1 022 759
Driftsresultat		-123 938	1 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 642	4 399
Sum finansinntekter		2 642	4 399
Annen finanskostnad		272	
Sum finanskostnader		272	0
Netto finans		2 370	4 399
Ordinært resultat før skattekostnad		-121 568	6 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		-121 568	6 310
Årsresultat		-121 568	6 310
Totalresultat		-121 568	6 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 568	6 310
Sum overføringer og disponeringer		-121 568	6 310



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			
Kundefordringer		4 312	3 179
Andre fordringer		83 068	106 164
Sum fordringer		87 380	109 342
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		681 281	831 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 281	831 056
Sum omløpsmidler		768 661	940 398
SUM EIENDELER		768 661	940 398

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		709 784	831 353
Sum opptjent egenkapital		709 784	831 353
Sum egenkapital		709 784	831 353
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		8 899	72 057
Skyldige offentlige avgifter		2 731	2 613
Annen kortsiktig gjeld		47 247	34 376
Sum kortsiktig gjeld		58 877	109 045
Sum gjeld		58 877	109 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 661	940 398



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426864

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 109 703	1 024 670
Sum inntekter		1 109 703	1 024 670
Kostnader			
Lønnskostnad		130 796	111 109
Annen driftskostnad		1 102 845	911 650
Sum kostnader		1 233 641	1 022 759
Driftsresultat		-123 938	1 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 642	4 399
Sum finansinntekter		2 642	4 399
Annen finanskostnad		272	
Sum finanskostnader		272	0
Netto finans		2 370	4 399
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-121 568	6 310
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-121 568	6 310
Årsresultat		-121 568	6 310
Totalresultat		-121 568	6 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 568	6 310
Sum overføringer og disponeringer		-121 568	6 310



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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			
Kundefordringer		4 312	3 179
Andre fordringer		83 068	106 164
Sum fordringer		87 380	109 342
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		681 281	831 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 281	831 056
Sum omløpsmidler		768 661	940 398
SUM EIENDELER		768 661	940 398
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		709 784	831 353
Sum opptjent egenkapital		709 784	831 353



Sum egenkapital	709 784	831 353
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 899	72 057
Skyldige offentlige avgifter	2 731	2 613
Annen kortsiktig gjeld	47 247	34 376
Sum kortsiktig gjeld	58 877	109 045
Sum gjeld	58 877	109 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	768 661	940 398



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Velkommen til digitalt årsmøte, 26.mai – 2. juni 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

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

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen kan leveres til Pål Wiik-Wøien, Lachmanns vei 12A.



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

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.06.21

Selskapsnummer:1256 **Selskapsnavn** Sameiet Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Aase Torheim velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Oppussingsaktivitetet ifm. Garasje og underetasjer.

1. Veggene og innsiden av brannjør i underetg males i den opprinnelige fargen.	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
1. Stemmer: Veggene og brannjørene i hele garasjen males i den opprinnelige fargen.	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
1. Stemmer: Veggene og brannjørene i garasjen males i ulike ton-i ton farger	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>

**Fastsettelse av honorarer**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Pål Wiik-Wøien		
	Varamedlem	Kent Østby		
	Valgkomite			
	Valgkomite			
	Valgkomite			

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.
avholdes digitalt årsmøte, 26.mai -2.juni 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 /ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRE.

Foreslått: Indeksregulert opp fra kr. 35 455,-

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler – legges frem på ekstraordinært årsmøte
- B) Etablering av sosial uteplass på hjørnet av nr. 12A
Vurdert som uegnet for digitalt årsmøte, og utsettes til ekstraordinært årsmøte.
- C) Oppussingsaktivitetet ifm. Garasje og underetasjer.
Behandles på digitalt årsmøte.
- D) Endring i tjenester for utvendig vedlikehold.
Vurdert som uegnet for digitalt årsmøte, og utsettes til ekstraordinært årsmøte.
- F) Dugnadsavgift
Vurdert som uegnet for digitalt årsmøte, og utsettes til ekstraordinært årsmøte.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 08.04.2021

Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.

Pål Wiik-Wøien Åse Torheim Halvor Valstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Wiik-Wøien	Lachmannsvei 12 A
Styremedlem	Åse Torheim	Lachmannsvei 12 B
Styremedlem	Halvor Valstad	Lachmanns Vei 12 A
Varamedlem	Lars Jørgen Aas	Lachmannsvei 10 B
Varamedlem	Ellen Kristine Holter	Lachmannsvei 10 A

Valgkomiteen

Torill Riise Aas	Lachmannsvei 10 B
Per Ingar Haug	Lachmanns Vei 12 A
Siv Tophøj	Lachmanns Vei 12 A

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 Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.

Sameiet består av 26 seksjoner.

Grefsenåsen Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978699324, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lachmannsvei 10-12

Gårds- og bruksnummer :
75 206

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.

Grefsenåsen Terrasse Boligsameie har 1 ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 28. mai 2020 til 7.april 2021 avholdt 5 styremøter. Sameiet har nå tatt i bruk Vibbo og Styrommet.no som gir en lettere informasjonstilgang til sameierne og et bedre verktøy for styret.

Videre har styret organisert felles høst og vår dugnad.

Av større arbeider har styret arbeidet med utskifting av calling anlegg for døråpnere. Videre er det foretatt befaring av eiendommen med henblikk på å klarlegge eventuelle påkostninger/utbedringer som er nødvendig.

Belysningen i garasjen er blitt byttet ut med bedre lys, som bruker mindre strøm. Det er også montert nye lys utvendig over garasjeporten.

For de som har behov for å bytte utelamper på terrassene har styret besluttet at man kan montere en alternativ modell (i tillegg til den eksisterende modellen). Informasjon om ny type kan fås via styret.

Et eget markiseutvalg anbefalte høsten 2020 en alternativ, ensfarget markiseduk (i tillegg til duk med eksisterende mønster). Styret har valgt leverandør av dukskifte, og det har vært gjennomført to kampanjer med 25% rabatt for de som har behov for å skifte markiseduk. Ytterligere kampanjer vil bli gjennomført i tiden fremover.

Styret har sørget for befaring av takene på bygningene, for å få konstatert tilstanden på takmembranen. (I oppgang 12B er det vært konstatert et mindre hull i membran, som vil bli tettet så snart forholdene tilsier det.) Mer informasjon om dette vil bli lagt ut så snart det foreligger.

Styret har også besluttet at risten ved innkjøringen til garasjen skal heves, slik at faren for å skrape nedi asfalt ved inn/utkjøring elimineres.

Styret har mottatt enkelte saker til årsmøtet med forslag til endringer som har vidtrekkende konsekvenser for sameierne. Flere av forslagene har vært dårlig dokumentert, med mange åpne spørsmål. Styret har i slike tilfeller brukt en god del tid på å sikre at disse sakene blir fremstilt på en måte som gjør at det for sameierne er lett å forstå konsekvensene av å stemme for eller mot et forslag.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 091 069,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 233 641,-.

Dette er kr 275 359,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at enkelte større vedlikeholdsarbeider ble utsatt..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 121 568,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 709 784,-.

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 347 000,- som omfatter drift og vedlikehold av bygninger, drift og vedlikehold av anlegg, kostnader til heis og garasjeanlegg

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

Budsjettert forsikringspremie for 2021 har økt med kr 8000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenåsen Terrasse Boligsam..

Lån

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. Har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenåsen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 6. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 091 069	978 938	1 114 000	1 128 000
Antenneanlegg		9 285	9 148	9 000	9 000
Andre inntekter	3	9 349	36 584	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 109 703	1 024 670	1 123 000	1 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 341	-76 109	-84 000	-96 000
Styrehonorar	5	-35 455	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Regnskapsførerhonorar		-71 770	-69 748	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-2 636	-1 628	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-458 282	-287 840	-707 000	-347 000
Forsikringer		-88 652	-81 283	-85 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-236 766	-221 558	-243 000	-245 000
Energi/fyring		-46 002	-67 561	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 167	-85 488	-88 000	-89 000
Andre driftskostnader	10	-105 944	-91 795	-120 000	-93 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 233 641	-1 022 759	-1 509 000	-1 148 500
DRIFTSRESULTAT		-123 938	1 911	-386 000	-11 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 642	4 399	0	0
Finanskostnader	12	-272	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 370	4 399	0	0
ÅRSRESULTAT		-121 568	6 310	-386 000	-11 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 310		
Fra opptjent egenkapital		-121 568	0		

GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	0
Kundefordringer		4 312	3 179
Forskuddsbetalte kostnader		22 189	21 792
Andre kortsiktige fordringer	13	12 850	34 414
Energiavregning		47 976	49 958
Driftskonto OBOS-banken		159 306	311 753
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 539	1 361
Sparekonto OBOS-banken		520 436	517 942
SUM OMLØPSMIDLER		768 661	940 398
SUM EIENDELER		768 661	940 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		709 784	831 353
SUM EGENKAPITAL		709 784	831 353
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 785	33 389
Leverandørgjeld		8 899	72 057
Skyldige offentlige avgifter	14	2 731	2 613
Annen kortsiktig gjeld	15	35 462	987
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 877	109 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 661	940 398
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021

Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Pål Wiik-wøien

Åse Torheim

Halvor Valstad

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 088 669
Strøm elbil	2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 091 069

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	9 349
SUM ANDRE INNTEKTER	9 349

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 100
Annen lønn, ikke feriepenger	-57 000
Påløpte feriepenger	-2 138
Arbeidsgiveravgift	-15 749



Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 874
Arbeidsklær	-5 229
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 341

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 455.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 636
SUM KONSULENTHONORAR	-2 636

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Granrud Elektriske AS, byttet ut gamle armaturer	-57 803
Teppekonsulentene AS, legging av nytt teppe	-158 769
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-216 572
Drift/vedlikehold bygninger	-58 074
Drift/vedlikehold VVS	-1 394
Drift/vedlikehold elektro	-8 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 317
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 633
Kostnader dugnader	-1 926
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-458 282

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 198
Renovasjonsavgift	-68 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 766

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 864
Lyspærer og sikringer	-15 910
Vaktmestertjenester	-4 913
Renhold ved firmaer	-49 441



Snørydding	-26 826
Trykksaker	-704
Andre kontorkostnader	-1 653
Porto	-1 055
Bank- og kortgebyr	-2 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 494
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINNTEKTER	2 642

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	-272

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt fordring for ubetalt faktura, forbruk gass 2019	1 368
Avsatt fordring for etablering infrastruktur for ladestasjoner	11 482
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 850

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-684
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 047
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 731

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 124
Påløpte kostnader	-32 338
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 462

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som regnskapsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember og service gassanlegg 2020.



Innkomne forslag

Oppussing av underetagen og vegger i garasjen.

Styret har, sammen med vaktmester, foretatt en vurdering av behovet for oppussing av underetg i 10 A og 10 B. Arbeidet planlegges utført som dugnad.

Underetagen

Veggene og innsiden av brannør males i opprinnelig farge.

Kostnad: Vaskemidler, sparkle, sandpapir, koster, rulle og maling:

Veggene i garasjen:

Styret vurderer om garasjen kan "deles" i tre seksjoner og males i ulike farger for å gjøre området litt triveligere. Det tenkes at skillet mellom seksjonene skal gå ved de to største skilleveggene og at det males i tre ton- i ton farger med den lyseste fargen innerst.

Brannørene til oppgangene slipes og males i samme farge den aktuelle seksjonen.

Arbeidet planlegges utført som dugnad.

Kostnad: Vaskemidler, sparkle, sandpapir, koster, rulle og maling:

Alternativet som får flest stemmer, vedtas.

Alternative valg av farger:

2. Veggene og innsiden av brannør i underetg males i den opprinnelige fargen.
3. Veggene og brannørene i hele garasjen males i den opprinnelige fargen.
4. Veggene og brannørene i garasjen males i ulike ton-i ton farger.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet velger mellom opprinnelig farge eller ton-i ton farger. Velges farge skal det etableres en rådgivende gruppe blandt sameierene som legger fram fargeforslag for endelig beslutning av styret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Pål Wiik-Wøien Lachmanns vei 12A, 0495 Oslo

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Halvor Valstad Lachmanns vei 12A, 0495 Oslo

Aase Torheim Lachmanns vei 12B, 0495 Oslo

Lars Jørgen Aas Lachmanns vei 10B, 0495 Oslo (varamedlem)

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Kent Alexander Østby Lachmanns vei 10 B, 0495 Oslo

I valgkomiteen for Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Torill Riise Aas
Per Ingar Haug
Siv Tophøj

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614928. 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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grefsenåsen Terrasse Boligsam. 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.