



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 399 002	1 135 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 399 002</b>	<b>1 135 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		146 621	102 690
Annen driftskostnad		5 675 220	1 079 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 821 841</b>	<b>1 182 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 422 839</b>	<b>-46 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 759	25 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 759</b>	<b>25 925</b>
Annen finanskostnad		162 149	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>162 149</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 390</b>	<b>25 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 557 229	-20 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			30 735
Andre fordringer		71 016	59 307
Sum fordringer		71 016	90 041
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 991	1 104 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 991	1 104 675
Sum omløpsmidler		2 293 007	1 194 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 138 898
Udekket tap		3 418 330	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 418 330</b>	<b>1 138 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 418 330</b>	<b>1 138 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 565 682	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 565 682</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 565 682</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 838	
Leverandørgjeld		1 081 099	38 182
Skyldige offentlige avgifter		7 051	
Annen kortsiktig gjeld		23 667	17 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 145 655</b>	<b>55 818</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 711 337</b>	<b>55 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482877

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 522 564  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 983 522 564  
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 399 002	1 135 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 399 002</b>	<b>1 135 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		146 621	102 690
Annen driftskostnad		5 675 220	1 079 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 821 841</b>	<b>1 182 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 422 839</b>	<b>-46 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 759	25 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 759</b>	<b>25 925</b>
Annen finanskostnad		162 149	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>162 149</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 390</b>	<b>25 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 557 229	-20 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>



Organisasjonsnr: 983 522 564  
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			30 735
Andre fordringer		71 016	59 307
Sum fordringer		71 016	90 041
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 991	1 104 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 991	1 104 675
Sum omløpsmidler		2 293 007	1 194 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 138 898
Udekket tap		3 418 330	



Sum opptjent egenkapital	-3 418 330	1 138 898
Sum egenkapital	-3 418 330	1 138 898
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 565 682	
Sum annen langsiktig gjeld	4 565 682	0
Sum langsiktig gjeld	4 565 682	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 838	
Leverandørgjeld	1 081 099	38 182
Skyldige offentlige avgifter	7 051	
Annen kortsiktig gjeld	23 667	17 636
Sum kortsiktig gjeld	1 145 655	55 818
Sum gjeld	5 711 337	55 818
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>



Organisasjonsnr: 983 522 564  
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5335

Grefsen Senior Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Grefsen Senior Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Storstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revisjon
8. Solcelleprosjektet - Sameiet trekker seg fra prosjektet.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefsen Senior Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Omsveen velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat trekkes fra egenkapitalen. Egenkapitalen reduseres med kr. 4.557.229,-

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023, 5335.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Budsjettet inneholder feil.  
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500,-  
Medfører personalkostnader på kr. 18.121,-  
Styreleder informerer.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500,-  
Medfører personalkostnader på kr. 18.121,-



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128.500,-

## Sak 7

### Revisjon

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BDO as har gjennomført revisjon av regnskapet for 2023 og godkjent regnskapet uten noen kommentarer.

#### Styrets innstilling

Selskapet betaler revisjon etter regning og velger BDO as for revisjon av neste års regnskap.

#### Forslag til vedtak

Selskapet betaler revisjon etter regning og velger BDO as for revisjon av neste års regnskap.

## Sak 8

### Solcelleprosjektet - Sameiet trekker seg fra prosjektet.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under årsmøte 2023 fikk styret fullmakt til å inngå avtale med Grefsenhjemmet om deltagelse i solcelleprosjektet og samtidig ta opp nødvendige lån for finansiering.

Vedtaket var noe tvetydig og det viser seg i ettertid at all informasjon ikke var tilgjengelig.

Nåværende styre har vurdert solcelleprosjektet ytterligere og har konkludert at det er best for det samlede prosjekt og for begge parter, at Grefsen Senior Boligsameie trekker seg fra samarbeidet.

- Beslutningen ble i sin tid basert på manglende informasjon og i en tid hvor fokus på strømpriser var på «høydepunktet».

- Misoppfatning om at de enkelte leiligheter skulle få tilført strøm fra anlegget.

Misoppfatning om at sameiets fellesarealer skulle få tilført strøm fra anlegget.

- Prosjektet er basert på at sameiet skal få betalt for sin andel av produsert strøm.

Avregning av 25,8 % strøminntekt viser seg å være svært vanskelig i praksis, da strømprisene forandrer seg fra time til time. Prisene man får betalt for å levere strømmen ut på nettet er lavere enn den man kjøper.

- Avregning vil medføre en ytterligere kostnader til eget prosjekt for avregning.

Avregning kan fort bli gjenstand for uenighet. Det eksisterer i dag ikke noe verktøy for å avregne.

- Kostnader for vedlikehold vil bli tilført sameiet med 25.8%, uten at sameiet får den fulle effekt av inntektene.



Ut fra en samlet vurdering konkluderer derfor styret med at begge parter er best tjent med at sameiet trekker seg fra solcelleprosjektet, av årsakene nevnt over.

Men sameiets styre må samtidig ta hensyn til nye regler/påbud som vil komme i fremtiden gjeldende energi-effektivisering, med mulige krav om bruk av egnet areale for å produsere strøm via solceller.

Sameiet må derfor sikre tilgang til fremtidig egnet areale på 25,8 prosent.

*(Det har vi fått bekreftet i signert styrevedtak fra Grefsenhjemmet av 08.04.24.)*

*(Styreleder leser fra vedtaket i årsmøtet)*

Styrets innstilling til årsmøtet er derfor at vi trekker oss fra samarbeidet med solcelleprosjektet, men samtidig sikrer at Sameiet i fremtiden får tilgang til tilsvarende areale på taket, for fremtidig montering av eget solcelleanlegg. Alternativt i et fremtidig samarbeide med Grefsenhjemmet.

#### Styrets innstilling

Grefsen Senior Boligsameie trekker seg fra solcelleprosjektet.

#### Forslag til vedtak

Grefsen Senior Boligsameie trekker seg fra solcelleprosjektet.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Styreleder er på valg

Styremedlemmene Unni Lohne og Laila Reksten er ikke på valg.

Varamedlemmer 2. stk. er på valg.

Valgkomiteen 2. stk. er på valg. Representanter melder seg i årsmøtet.

Gjeldende valgkomite trakk seg i perioden.

Representanter til huskomite` er på valg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

**Valg av 2 vara** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Kirsten de Zoete Jacobsen
- Lotti Kristiansen



Valg av 4 huskomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som huskomite`:

- Birger Harring
- Ina Økseter
- Laila K. Reksten
- Ragnhild Brenna



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Unni Lohne	Grefsenveien 78 D
Styremedlem	Laila Kjellfrid Reksten	Grefsenveien 78 D
Varamedlem	Kirsten De Zoete Jacobsen	Grefsenveien 78 D
Varamedlem	Lotti Ellinor Kristiansen	Grefsenveien 78 D

### Valgkomiteen

Mina Kristiane Johansen	Grefsenveien 78 D
Anne Marie Karlsen	Grefsenveien 78 D

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Grefsen Senior Boligsameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Grefsen Senior Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983522564, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 2

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 8. styremøter, som er registrert og dokumentert i Styrommet.no

Videre har det vært gjennomført en rekke ikke journalførte avklaringer, telefoner, sms meldinger og eposter mellom styremedlemmene.

Styreleder har vært representert i byggemøter i forbindelse med takutbedringen.

Styret benytter verktøyet Styrommet.no for å dokumentere styrets arbeide og som dokumentregister.

Videre benyttes Vibbo.no for å kommunisere elektronisk med sameiets eiere og beboere.

Sameiet epostadresse er: [grefsenseniorsenter@styrommet.no](mailto:grefsenseniorsenter@styrommet.no)

Oppstarten av takutbedringen avslørte store feil og mangler i forhold til hva gjeldende tegninger viste. Konklusjonen var at taket ikke hadde den nødvendige styrke til å bære kalkulert snølast og planlagt solcelle anlegg. Taket måtte derfor forsterkes, som igjen medførte store inngrep i 6. stk. leiligheter i østfløyen.

Kostnaden for takreoveringen har økt fra opprinnelig kr. 17.750.000,- til kr. 24.875.000,-. Sameiet står for 25,83 % av kostnaden og måtte derfor finansiere kr. 6.425.215,- med lån. Videre tilkommer kostnaden for solcelleanlegget på kr. 1.738.500,- hvor vi skal betale 25,83 % tilsvarende kr. 449.000,-

Ytterligere låneopptak var derfor nødvendig, med ytterligere økning i felleskostnadene.

Byggetiden på taket har vært gjenstand for mye støy og ulempe, for alle beboere.

Men i enda større grad ble 6. stk. leiligheter i østfløyen involvert, ved at deler av tak og vegg ble åpnet opp, for å få på plass forsterkende takkonstruksjon.

Styret takker spesielt de 6. involverte i denne prosessen for et utmerket samarbeide i en vanskelig periode, med tilnærmet ubeboelige leiligheter.

I forbindelse med takrenovasjonen har vi hatt mange påfølgende lekkasjer i storstua, gangen og utleieleiligheten.

Videre har vi hatt lekkasjer med bakgrunn i usedvanlig langvarige kuldeperioder.

I samme periode har storstua blitt pusset opp og malt.

Huskomiteen har bidratt med rydding, vasking og flott arbeide for å få et trivelig miljø, samt ikke minst flere flotte sammenkomster.

Styret ønsker at storstua brukes så mye som mulig av alle fremover og ønsker å installere Tv og nett der på sikt.

2. stk. takvifter har blitt byttet ut, da avtrekket fra badet i østfløyen sluttet å fungere, samt den som sto på taket over storstua støyet og ble anbefalt skiftet.

Det har vært 1. eierskifte i perioden.

## Fremtidige planer:

Etter at takutbedringen er i ferd med å avsluttes, er det nå tid for å ta tak i de utfordringer som kan ha oppstått som følge av arbeidet.



Videre er det rapportert flere eldre fuktskader som nå må utbedres.  
Takstmann er engasjert for å kunne sikre en faglig vurdering og oppfølging av skadene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader sameie som omfatter takprosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 147 352.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Grefsen Senior Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 26,52 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 522 564, KUNDENR. 5335

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 399 002	1 090 059	1 146 000	1 519 000
Andre inntekter		0	45 204	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 399 002</b>	<b>1 135 263</b>	<b>1 156 000</b>	<b>1 529 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 121	-12 690	-12 690	-14 100
Styrehonorar	4	-128 500	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 425	-11 447	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 520	-98 563	-101 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-10 480	-6 990	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-275 753	-213 082	-154 000	-260 000
Forsikringer		-75 898	-69 050	-74 000	-84 000
Kostnader sameie		-4 633 567	-175 535	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-138 640	-132 647	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 415	-143 613	-155 000	-180 000
Andre driftskostnader	8	-258 522	-228 417	-221 300	-227 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 821 841</b>	<b>-1 182 034</b>	<b>-1 155 990</b>	<b>-1 325 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 422 839</b>	<b>-46 771</b>	<b>10</b>	<b>203 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	27 759	25 925	0	10 000
Finanskostnader	10	-162 149	0	0	-325 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-134 390</b>	<b>25 925</b>	<b>0</b>	<b>-315 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 557 229</b>	<b>-20 846</b>	<b>10</b>	<b>-111 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 138 899	-20 846		
Udekket tap		-3 418 330	0		



### GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 522 564, KUNDENR. 5335

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 464
Kundefordringer		0	30 735
Forskuddsbetalte kostnader		71 016	56 843
Driftskonto OBOS-banken		2 198 199	342 777
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 500	0
Sparekonto OBOS-banken		18 292	17 811
Sparekonto OBOS-banken II		0	744 087
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 138 898
Udekket tap	11	-3 418 330	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 418 330</b>	<b>1 138 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	4 565 682	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 565 682</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 667	17 636
Leverandørgjeld		1 081 099	38 182
Skyldige offentlige avgifter	13	7 051	0
Påløpte renter		28 650	0
Påløpte avdrag		5 188	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 145 655</b>	<b>55 818</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 293 007</b>	<b>1 194 717</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.03.2024  
Styret i Grefsen Senior Boligsameie

Per Omsveen /s/

Unni Lohne /s/

Laila Kjellfrid Reksten /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 227 600
Kabel-TV	171 402
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 399 002</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 121
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 121</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 128 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 425.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 443
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 480</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 903
Drift/vedlikehold elektro	-18 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-286
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 298
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-275 753</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-392
Vaktmestertjenester	-80 295
Renhold ved firmaer	-96 031
Snørydding	-32 959
Andre fremmede tjenester	-19 350
Trykksaker	-799
Andre kontorkostnader	-2 329
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-3 181
Velferdskostnader	-22 347
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-258 522</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 451
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 405
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 759</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-162 149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-162 149</b>

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	34 318
	<u>-4 565 682</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-4 565 682</u></b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 551
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b><u>-7 051</u></b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2004	Utskifting av røykvarslere/brannslukking
------	---



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: CMTFJ-JEQOT-JEBBD-NP0FC-HPAHO-XWQAY



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5335 Selskapsnavn: Grefsen Senior Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.