



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 511 488
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA
Forretningsadresse: c/o 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 23.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 486	2 019 028
Sum inntekter		2 232 486	2 019 028
Kostnader			
Lønnskostnad		233 908	235 616
Annen driftskostnad		1 632 179	1 577 897
Sum kostnader		1 866 086	1 813 514
Driftsresultat		366 400	205 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 981	15 529
Sum finansinntekter		21 981	15 529
Annen finanskostnad		242 874	168 093
Sum finanskostnader		242 874	168 093
Netto finans		-220 893	-152 564
Resultat før skattekostnad		145 507	52 950
Årsresultat		145 507	52 950
Totalresultat		145 507	52 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 507	52 950
Sum overføringer og disponeringer		145 507	52 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			7 206
Andre fordringer		20 523	94
Sum fordringer		20 523	7 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		846 715	877 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 715	877 038
Sum omløpsmidler		867 237	884 338
SUM EIENDELER		867 237	884 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 933 531	3 079 038
Sum opptjent egenkapital		-2 933 531	-3 079 038
Sum egenkapital		-2 933 531	-3 079 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 616 324	3 808 991
Sum annen langsiktig gjeld		3 616 324	3 808 991
Sum langsiktig gjeld		3 616 324	3 808 991
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 198	1 169
Leverandørgjeld		76 035	105 111
Skyldige offentlige avgifter		15 330	16 826
Annen kortsiktig gjeld		53 881	31 279
Sum kortsiktig gjeld		184 444	154 385
Sum gjeld		3 800 768	3 963 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		867 237	884 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446080

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 511 488
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA
Forretningsadresse: c/o 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 486	2 019 028
Sum inntekter		2 232 486	2 019 028
Kostnader			
Lønnskostnad		233 908	235 616
Annen driftskostnad		1 632 179	1 577 897
Sum kostnader		1 866 086	1 813 514
Driftsresultat		366 400	205 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 981	15 529
Sum finansinntekter		21 981	15 529
Annen finanskostnad		242 874	168 093
Sum finanskostnader		242 874	168 093
Netto finans		-220 893	-152 564
Resultat før skattekostnad		145 507	52 950
Årsresultat		145 507	52 950
Totalresultat		145 507	52 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 507	52 950
Sum overføringer og disponeringer		145 507	52 950



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			7 206
Andre fordringer		20 523	94
Sum fordringer		20 523	7 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		846 715	877 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 715	877 038
Sum omløpsmidler		867 237	884 338
SUM EIENDELER		867 237	884 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 933 531	3 079 038
Sum opptjent egenkapital		-2 933 531	-3 079 038



Sum egenkapital	-2 933 531	-3 079 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 616 324	3 808 991
Sum annen langsiktig gjeld	3 616 324	3 808 991
Sum langsiktig gjeld	3 616 324	3 808 991
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 198	1 169
Leverandørgjeld	76 035	105 111
Skyldige offentlige avgifter	15 330	16 826
Annen kortsiktig gjeld	53 881	31 279
Sum kortsiktig gjeld	184 444	154 385
Sum gjeld	3 800 768	3 963 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	867 237	884 338



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7241

Boligsameiet Grefsen Panorama



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Grefsen Panorama

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:

21. mai 2024 kl. 18:30, HI Oslo Haraldsheim, Haraldsheimveien 4, Oslo.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama



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

Styret innstiller styreleder Wiggo Wollbråten som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbråten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Hagberg
- Øyvind Garner

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Berg

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jim Salvador
- John Eilertsen
- Kandidat velges i møtet

Vedlegg

1. Avtale ekstern styreleder Grefsen Panorama 2024 (002).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Pilestredet 29 B
Nestleder	Jan Skrårudsether	Frennings Vei 35
Styremedlem	Knut Olai Øverberg	Frennings Vei 41
Styremedlem	Carl Axel Mikael W Klingberg	Frennings Vei 41
Varamedlem	Gunnar Hagberg	Lindealléen 12

Valgkomiteen

Rune Berg	Frennings Vei 37
John Eilertsen	Frennings Vei 35
James Raymond Salvador	Frennings Vei 35

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Grefsen Panorama

Sameiet består av 29 seksjoner.

Boligsameiet Grefsen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982511488, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75 825

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

Boligsameiet Grefsen Panorama har 1 ansatt (ekstern styreleder).

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 avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte. Arbeidet i perioden har bestått blant annet av å følge opp dette:

- **Generelt styrearbeid**
 - o Disponering av økonomiske midler
 - o Fakturabehandling
 - o Fortløpende behandling av aktuelle saker

- **Utearealer**
 - o Generelt vedlikehold
 - o Vårfeiling av parkeringsplassen (Vaktmesterkompaniet AS)
 - o Gartnerarbeid som vedlikehold av plantefelt og klipping av gressområder (Oslo Park & Hage AS)
 - o Snørydding (Vaktmesterkompaniet AS)
 - o Beboerinnsats (dugnader)

- **Bygningsmessige forhold**
 - o Det er utfordringer med lekkasjer fra takterrassene i nr 35 og 37. Det er særlig ved ekstremvær at det kommer fukt ned til underliggende leiligheter. Det vil bli iverksatt tiltak mot dette i 2023 (Optimal Bygg AS), og det vil gjennomføres nye tiltak i 2024.
 - o Det er i perioden byttet lamper og downlights (LED) i alle oppganger (Holmsen Elektro AS)
 - o Det er utført service på ventilasjonsviftene på tak våren 2023 (Energima AS)

- **Garasjen**
 - o Vask (Vaktmesterkompaniet AS) og normalt vedlikehold, herunder reparasjon av garasjeport (Nassau-Norport AS)
 - o Seksjon nr 29 i sameiet er fellesgarasjen som deles med nabosameiet Frennings vei 43-49. Det er inngått en avtale i 2005 om kostnadsdeling i forbindelse med garasjen og andre fellesfunksjoner. Denne kostnaden faktureres hver måned. I tillegg så er John B. Ruud AS oppført med flere garasjeplasser i firmaets eie, samt 4 boder som det betales leie for. Disse «eksterne» utleieobjektene KPI-justeres hvert år.
 - o Indeksregulering av nabosameiets faste årlige økonomiske bidrag i henhold til avtale om kostnadsfordeling i «Avtale om bruksrett og kostnadsfordeling" fra 2005.

- **Heiser**
 - o Generell oppfølging i forbindelse med service og feilmeldinger (Schindler AS)
 - o Husk å bruke flyttemattene på veggene i heisen ved transportering av store gjenstander.

- **Vedlikehold og oppgraderinger**



- Sameiets vedlikeholdsplan er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2014)
- Mindre vedlikeholdsoppgaver håndteres fortløpende

- **Oppfølging av byggesak**
 - Det er også i denne perioden fulgt med på byggesaker på nærliggende eiendommer. Nabovarsler styrebehandles.

- **Brannvern/HMS/Skadedyrkontroll**
 - Egenmelding og sjekklister HMS er sendt ut til alle seksjonseiere
 - Neste kontroll av røykvarslere og slukningsutstyr boligenhetene er i 2026 (Firesafe AS)
 - Det er montert brannslukkeapparater og skilter i garasjedelen
 - Det er inngått nye avtale med Anticimex AS for sikring mot gnagere

- **Bomiljø- og informasjonstiltak**
 - Vår- og høstdugnad
 - Julebelysning og adventsarrangement for alle beboere
 - Sameiet bruker VIBBO som informasjonskanal. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å oppdatere mobilnummer og e-post www.vibbo.no På den måten vil du motta oppdateringer og nyheter fra styret. I tillegg finner du kontaktinformasjon, ordensregler og vedtekter på denne nettportalen.

- **Beboerhenvendelser**
 - Oppfølging av klagesaker og andre henvendelser

- **Leverandører**
 - Oppfølging av leverandører og serviceavtaler (blant annet renhold og snørydding)
 - Styret har på vegne av sameiet inngått ny kollektiv avtale om tv- og bredbåndstjenester med Telenor (Frihet M). Det er i denne sammenheng oppgradert til fiber, og sameierne har en valgfrihet til å endre innholdet av TV-kanaler og internetthastighet selv. Bindingstid 5 år.

- **Skade – og forsikringsaker**
 - Oppfølging av skadesaker

- **Individuell nedbetaling av gjeld i takprosjektet**
 - Det er tatt opp et lån i sameiet for finansiering av takprosjektet (2022). Enkelte seksjonseiere fikk en mulighet til å innbetale sin andel av dette lånet som et engangsbeløp. Denne muligheten måtte benyttes før lånets utbetaling. Kapitalkostnadene (renter + avdrag) knyttet til dette lånet betjenes kun av de det gjelder (11 seksjoner). Det ble gjennomført en avregning fra OBOS på rentekostnaden i februar 2024, og justering av den månedlige innbetalingen i henhold til rentenivået på lånet fra og med mars 2024. Neste avregning blir i september 2024.



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 at det utført mer arbeid enn planlagt. Blant annet oppgraderinger av EL-anlegg med nye lamper og downlights. Jordfeil på utvendig varmekabel og vedlikehold av heis.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten har økt mer enn styret har forutsett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 682.793



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305.000 til normalt vedlikehold som omfatter vedlikehold av heisene og mindre vedlikehold.

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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Boligsameiet Grefsen Panorama har to 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0L00F-LF753-5QHJE-FCB7V-MT1ABL-EE0IU



BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA ORG.NR. 982 511 488, KUNDENR. 7241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 231 886	2 018 628	2 139 000	2 362 000
Andre inntekter	3	600	400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 232 486	2 019 028	2 139 000	2 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 908	-29 117	-26 790	-31 020
Styrehonorar	5	-30 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 596	-8 998	-5 000	-5 000
Andre honorarer	5	-175 000	-166 500	-168 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-94 445	-90 800	-97 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-21 060	-9 570	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-449 832	-545 549	-216 000	-305 000
Forsikringer		-154 095	-131 516	-145 000	-162 750
Kommunale avgifter	9	-366 895	-310 298	-359 000	-431 000
Energi/fyring		-181 623	-186 245	-175 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 199	-139 099	-150 000	-166 800
Andre driftskostnader	10	-202 433	-155 822	-158 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 866 086	-1 813 514	-1 540 290	-1 789 570
DRIFTSRESULTAT		366 400	205 514	598 710	572 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 981	15 529	10 000	0
Finanskostnader	12	-242 874	-168 093	-189 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-220 893	-152 564	-179 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		145 507	52 950	419 710	309 430
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		145 507	52 950		





BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA ORG.NR. 982 511 488, KUNDENR. 7241

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 274	94
Kundefordringer		0	7 206
Forskuddsbetalte kostnader		9 249	0
Driftskonto OBOS-banken		727 948	759 326
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 100	12 880
Sparekonto OBOS-banken		107 667	104 832
SUM OMLØPSMIDLER		867 237	884 338
SUM EIENDELER		867 237	884 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 933 531	-3 079 038
SUM EGENKAPITAL		-2 933 531	-3 079 038
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 616 324	3 808 991
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 616 324	3 808 991
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 881	31 279
Leverandørgjeld		76 035	105 111
Skyldige offentlige avgifter	15	15 330	16 826
Påløpte renter		23 240	1 169
Påløpte avdrag		15 958	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 444	154 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		867 237	884 338
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024
Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama

Wiggo Wollbråten /s/

Knut Olai Øverberg /s/

Carl A. M. W Klingberg /s/





Jan Skrårudsether /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 366 272
Kapitalkostnader	355 248
Lån/Renter	240 711
Garasje	170 832
TV/Bredbånd	124 320
Lager	3 360
Avregning renter	-28 857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 231 886

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 908
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 908

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

Det har i tillegg blitt utbetalt kr 175 000 i andre honorar til ekstern styreleder. Utbetalingen har skjedd gjennom månedlige utbetalinger.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 596.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 060
SUM KONSULENTHONORAR	-21 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 620
Drift/vedlikehold elektro	-116 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 352
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-449 832

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-246 300
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-118 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-366 895

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 499
Lyspærer og sikringer	-2 166
Renhold ved firmaer	-66 105
Snørydding	-100 628
Andre fremmede tjenester	-651
Trykksaker	-884
Andre kontorkostnader	-1 111
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 433



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 835
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	868
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 530
SUM FINANSINNTEKTER	21 981

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 944
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-141 930
SUM FINANSKOSTNADER	-242 874

NOTE: 13**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 verdiøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 830 114	
Nedbetalt tidligere	213 566	
Nedbetalt i år	151 519	
		-1 465 029

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	4 057 557	
Nedbetalt i år	41 148	
		-2 151 295

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 616 324
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15



SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 330





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87375117. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Heisoppgradering
2017	Oppgradering av uteareal
2016	Fasaderehabilitering
2015	Utskiftning vinduer



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Grefsen Panorama Boligsameie organisasjonsnummer 982 511 488 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Grefsen Panorama Boligsameie for en periode på 1 år fra mai 2024 til og med mai 2025. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i møtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Grefsen Panorama Boligsameies side forutsetter at det velges ny styreleder på sameiermøtet. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på boligselskapets sameiermøte. Dersom sameiermøtet ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for utsendelse av nyheter- og informasjon til samtlige beboere på dertil egnet plattform.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Henning Hoel sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 186 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.



§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, beboermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 1 250,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, 21. mai 2024

Grefsen Panorama Boligsameie
styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Wiggo Wollbråten

Grefsen Panorama Boligsameie
styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 7241 Selskapsnavn: Boligsameiet Grefsen Panorama

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
E-post: oef@obos.no

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