



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 895 074  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 468 060	3 421 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 468 060</b>	<b>3 421 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		230 782	230 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 746
Annen driftskostnad		3 361 822	2 819 769
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 592 604</b>	<b>3 052 997</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 544</b>	<b>368 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 775	2 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 775</b>	<b>2 891</b>
Annen finanskostnad			109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 775</b>	<b>2 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 769	371 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 806	
Andre fordringer		29 465	48 535
Sum fordringer		35 271	48 535
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 904 158	2 994 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 904 158	2 994 115
Sum omløpsmidler		2 939 429	3 042 650
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 681 479	2 789 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 681 479</b>	<b>2 789 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 681 479</b>	<b>2 789 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		235 726	243 497
Annen kortsiktig gjeld		22 226	9 907
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 952</b>	<b>253 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>257 952</b>	<b>253 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393897

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 895 074  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 990 895 074  
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 468 060	3 421 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 468 060</b>	<b>3 421 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		230 782	230 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 746
Annen driftskostnad		3 361 822	2 819 769
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 592 604</b>	<b>3 052 997</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 544</b>	<b>368 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 775	2 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 775</b>	<b>2 891</b>
Annen finanskostnad			109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 775</b>	<b>2 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 769	371 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>



Organisasjonsnr: 990 895 074  
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 806	
Andre fordringer		29 465	48 535
Sum fordringer		35 271	48 535
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 904 158	2 994 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 904 158	2 994 115
Sum omløpsmidler		2 939 429	3 042 650
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</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	2 681 479	2 789 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 681 479</b>	<b>2 789 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 681 479</b>	<b>2 789 247</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	235 726	243 497
Annen kortsiktig gjeld	22 226	9 907
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 952</b>	<b>253 404</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>257 952</b>	<b>253 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</b>



Organisasjonsnr: 990 895 074  
GREFSENTOPPEN 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





# Årsmøte 2023

Grefsentoppen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 17. april 2023

Selskapsnummer: 5754





## Velkommen til årsmøte i Grefsentoppen 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 12:00 og lukker 17. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5754>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grefsentoppen Boligsameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styreleder Ingunn Roald velges som møteleder av det digitale møtet.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Ingunn Roald velges som møteleder.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Terje Engh Wiig og Ingrid Unander velges som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Terje Engh Wiig og Ingrid Unander velges som protokollvitner.

Sak 4

## **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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5754 Grefsentoppen Boligsameie Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202.000 som er det samme som tidligere år.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Mariann Tveitbråten og Simen N. Johannessen er ikke på valg i år.

### **Innstilling**

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater.

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Roald  
Har god erfaring og motivasjon til å jobbe videre for sameiet.

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Lise Henriksen  
Har god erfaring og motivasjon til å jobbe videre for sameiet.



- Torgeir Knutsen  
Har god erfaring og motivasjon til å jobbe videre for sameiet.

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling Grefsentoppen-2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Simen Nordgren Johannessen	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Mariann Tveitbråten	Grefsenkollveien 21

### Valgkomiteen

Knut-Erik Grorud	Grefsenkollveien 21
Magne Roald	Grefsenkollveien 21
Ingrid Unander	Grefsenkollveien 23

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [grefsentoppen@styrerrommet.no](mailto:grefsentoppen@styrerrommet.no). Se Grefsentoppen Boligsameies hjemmeside på [www.vibbo.no/grefsentoppen](http://www.vibbo.no/grefsentoppen) for ytterligere informasjon. Du kan også 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 Grefsentoppen Boligsameie

Sameiet består av 88 seksjoner.

Grefsentoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75 13

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

Grefsentoppen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid (perioden 04.04.22 - 12.04.23)

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter i tillegg til løpende kontakt og samarbeid om oppgaver og saker. Styret har behandlet og gjennomført en relativt stor mengde saker i løpet av perioden. Sakene er omtalt nedenfor.

### Økonomi

Vi har levert et resultat på - kr 107 769 mot budsjett på - kr 391 000, et positivt avvik på kr 283 231. Styret er fornøyd med resultatet sett i lys av økte kostnader på kommunale avgifter, strøm mm.

### Ladeanlegg til el-biler

Vi har etablert nytt moderne lastbalansert ladeanlegg på alle parkeringsplasser i garasjeanlegget (89 plasser) i januar/februar. En grundig anbudsprosess lå til grunn for valget av løsning og leverandør, og Circle K ble valgt. Gjennomføringen gikk bra, og prosjektet ble gjennomført innenfor budsjett. Vi benyttet tilskuddet på 90.000 kroner som vi hadde fått innvilget tidligere.

I det siste har det vært en del negative medieoppslag om laderne. Easse laderne hos oss har jordfeilbryter i hver enkelt lader. Og overspenningsvern er montert i sikringsskapet.

### Vedlikehold og service

Det er gjennomført ettersyn/service på heiser, ventilasjonsvifter, avfukkingssystem i garasjen, garasjeport, porttelefon, rensing av tak og drift av uteområder i henhold til avtaler. I tillegg har vi avtale om bekjempelse av skadedyr i garasjen og utenfor bygget og vedlikehold og kontroll av vannpumpesystemet i blokka. Det siste er viktig for godt vanntrykk i de øverste etasjene.

Vi har også utført service på balkongdører som har hatt behov for det, og skiftet ødelagte balkongglass. Her skifter sameiet kun de som er ødelagte, og ikke de som har noe skjemmende fuktskader i glasset. Vi har skiftet 4 defekte vifter som styrer ventilasjonen i leilighetene. Vi har 14 slike på taket av bygget. Vi har mekanisk avtrekk og det er viktig at lukene i leilighetene ikke stenges eller tettes igjen.

### Fjellveggen og Stamnett

Fjellveggen bak blokka krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Hvert 5. år sjekkes og renses fjellveggen for vegetasjon og evt. hull i nettet repareres. Dette gjøres ca hvert 5. år etter råd fra Norconsult. Neste gang blir 2026.

Oslo kommune bygger reservevannforsyning som skal sikre hele Oslo tilgang på rent drikkevann. Det bygges nye vannforsyningstuneller (Stamnett). Styret har jobbet med å sikre oss mot evt. skader ifm sprengningen som er planlagt høsten 2023. Det er spesielt den store steinblokken som egentlig er løs, men som er boltet fast i fjellveggen vi har vært bekymret for skulle kunne løsne under sprengningsarbeidene. Vi har fått boltet denne ekstra fast i 2022 og fikk dekket kostnadene til dette (på 41.000) etter påtrykk fra styret.



Vi har blitt lovet ytterligere tiltak når arbeidet starter opp i nærheten av oss til høsten 2023:

- Vibrasjonsmålere
- Jevnlige inspeksjoner mens sprengningene foregår
- Gjerde på kanten over gjesteparkeringen med duk og
- Varsling til mobilen før sprenging.

#### Varmtvannsberedere og vannlekkasjer

Vi har hatt mange vannlekkasjer i blokka grunnet varmtvannsberedere som er innebygd i kjøkkenbenkene. Fordi de er innebygde oppdages lekkasjen ofte sent. Dette har ført til en økning i kostnadene våre til forsikring.

Alle beboere har blitt bedt om å bytte ut varmtvannsberederen til en ny med lekkasjestoppventil. Har du ikke byttet, gjør det snarest. Les mer på Vibbo eller kontakt styret. I år har vi hatt en lekkasje fra en varmtvannsbereder som ikke var skiftet ut, og en lekkasje fra en oppvaskmaskin som lakk.

#### Heisene

Heisene våre har i perioder vært ustabile/stoppet. Bedre rengjøring/støvsugning av heisene/rillene og 6 årlige servicebesøk av Kone gir gode forutsetninger for stabil drift og lavere kostnader fremover. I 2022 har vi hatt vanlig vedlikehold og kortet inn wirene i begge heisene. Vår leverandør Kone har gitt signaler om at vi på sikt må vi bytte frekvensomformer/ruller, noe som er en større utgift.

#### Rengjøring og vedlikehold

Garasjen ble som vanlig vasket på sommeren for å unngå slitasje og skader på underlaget. Mye ting langs veggene og på gulvet ble fjernet og ryddet opp i. Dette er viktig for å unngå skadedyr og øke brannsikkerheten. Vi minner også om at det ikke er lov å hensette ting utenfor bodene i 1. til 4. etasje.

Årlig dugnad ble gjennomført på en uke med arbeidslister der beboerne velger hva de vil gjøre. Midt i uken jobbet mange sammen og så avsluttet vi med pizza og mineralvann. Mye bra arbeid ble utført, noe som gjør at vi sparer penger på å kjøpe slike tjenester. Samtidig er det en flott mulighet til å bli bedre kjent med naboene.

Grefsen Renholds service tar seg av rengjøringen i blokka. De kommer en gang i uken til vanlig, og ved sesong med mye søle/skitt to ganger i uken.

Vaktmesterselskapet Karlsens Vaktmestertjeneste AS er her en gang i uken og skifter lysmateriell, strør når det er glatt, klipper plen, renser sluk og takrenner mm. De holder orden og rapporterer om feil og mangler. Vaktmesterselskapet måker også snø på fremsiden av bygget, samt på baksiden i 5. etasje. Gjesteparkeringsplassen måkes og ryddes av Skandinavisk Utemiljø.



Blomster, gjødsling, lusing, enklere vedlikehold og vanning tar styret seg av, samt nøkkel-administrasjon, småreparasjoner mm. Styret tar også arbeidet med å fjerne vann i garasjen med mye snø. Dette gjør at vi sparer strøm til avfukteren i garasjen som går over en viss fuktighet.

#### Uteområdene

Vi har avtale med Grønt og Hvitt for stell og drift av uteområdene og beplantningen for å spare penger. Vi har tatt inn i avtalen rydding av skråningen mot Grefsenkollveien.

Fellesområde på baksiden av blokka i 5. etasje holdes i orden av styret. Vi sørger for blomster og vanning, sørger for lys i pergolaen både sommer og vinter. Styret sørger også for julelys foran og bak blokka til jul.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Styret har sameiets HMS på dagsorden i styremøtene i løpet av året. Før jul sender vi ut en årlig påminnelse om tiltak for å forebygge brann og vannskader. Det ligger også gode råd på nettsidene våre om hva man bør passe på og sjekke årlig, samt tips ifm. oppussing.

#### Nett og TV

Vi har avtale med Obos OpenNet og RiksTV. Vi har klaget på nedetider i perioder, og etter en kartlegging av årsaker fikk alle en ny trådløs ruter 17. januar i år, samt besøk av leverandørene for korrekt oppsett i hver leilighet. Den nye løsningen kan utvides med flere rutere (et mesh nettverk) for dem som har områder i leiligheten med dårlig dekning (ofte de største). Dette gjelder også for dem som ikke var til stede den dagen (ta kontakt med kundeservice eller styreleder).

#### Planer fremover

##### 2023

Innvendige ståldører pusses, behandles for rust og males. En del av dem fikk rustskader i perioden før vi fikk sluk i garasjen og avfukter. Heisrommene utenfor heisene males også, her tas vegger og gulv. Regnbuen ble valgt som leverandør etter en anbudsprosess.

Blokka og vinduene males også i 2023. Samtidig repareres skader i ytterveggene. Dette er også etter råd fra Obos prosjekt som gjorde en evaluering av ytterveggene i 2020. De anbefalte å male vinduene samtidig fordi stilas er en stor kostnad. Regnbuen vant også dette anbudet. Vi har god erfaring fra dem fra 2016 da de malte vinduene hos oss.

##### 2024

Vi utreder nå muligheten til å få solceller på taket. Vi søker om støtte i år, og budsjetterer med dette for 2024 om det ikke er for lang nedbetalingstid på anlegget. Sameiet har ingen lån i dag, og vil forsøke å klare oss uten dette eller dyre kassekreditter. Samtidig må vi være ansvarlige og bygge opp reserverer til fremtidig vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmassen enn forventet.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 681 477.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 030 000 til større vedlikehold som omfatter male fasade, male fellesarealer og avsetning til solcelleanlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsentoppen Boligsameie.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsentoppen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsentoppen Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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. Betryggende 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)

Perforno Dokumentnr: C:\ELECTRICE\NYBRO\OPNIB-Q1\USB-UTRUC3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



**GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 468 060	3 420 577	3 480 000	3 762 000
Andre inntekter		0	1 200	0	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 468 060</b>	<b>3 421 777</b>	<b>3 480 000</b>	<b>3 912 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 482	-28 482	-29 000	-29 000
Styrehonorar	4	-202 300	-202 000	-202 000	-202 000
Avskrivninger		0	-2 746	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 668	-9 321	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-146 925	-142 783	-145 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-1 094	-3 923	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 250 158	-653 975	-1 503 000	-3 145 000
Forsikringer		-209 342	-148 063	-243 000	-317 000
Kommunale avgifter	8	-392 367	-379 530	-407 000	-456 000
Energi/fyring		-479 338	-526 295	-450 000	-590 700
TV-anlegg/bredbånd		-516 672	-569 520	-495 000	-517 000
Andre driftskostnader	9	-355 257	-386 359	-377 000	-368 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 592 604</b>	<b>-3 052 997</b>	<b>-3 871 000</b>	<b>-5 799 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-124 544</b>	<b>368 780</b>	<b>-391 000</b>	<b>-1 887 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 775	2 891	0	3 000
Finanskostnader		0	-109	0	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 775</b>	<b>2 782</b>	<b>0</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-107 769</b>	<b>371 562</b>	<b>-391 000</b>	<b>-1 960 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	371 562		
Fra opptjent egenkapital		-107 769	0		



**GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler		1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		52	35
Kundefordringer		5 807	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 413	48 500
Driftskonto OBOS-banken		1 069 537	1 174 727
Sparekonto OBOS-banken		1 146 176	1 136 659
Sparekonto OBOS-banken II		688 445	682 729
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 939 429</b>	<b>3 042 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 681 479	2 789 247
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 681 479</b>	<b>2 789 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 226	9 907
Leverandørgjeld		235 726	243 497
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 952</b>	<b>253 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 939 430</b>	<b>3 042 651</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023  
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Roald /s/

Inger Lise Henriksen /s/

Simen N. Johannessen /s/

Torgeir Foss Knutsen /s/

Mariann Tveitbråten /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 770 512
TV Riks TV	262 944
Internett OpenNet	231 264
Garasje	192 240
Strøm elbil	6 300
Sykkelparkering	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 468 060</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 482
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 482</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 2021/2022, og er på kr 202 300.

Av dette er kr 300 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket julegave for kr 1 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 668.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 094</b>

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

Circle K Norge AS	-416 103
Tilskudd fra Oslo kommune	83 221
Tidligere påløpte kostnader, refusjon beboere	-190 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-522 882</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-97 262
Drift/vedlikehold VVS	-26 355
Drift/vedlikehold elektro	-94 809
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 274
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 623
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-239 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 641
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 257
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 250 158</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-251 733
Renovasjonsavgift	-140 634
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-392 367</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 444
Driftsmateriell	-24 855
Lyspærer og sikringer	-14 817
Vaktmestertjenester	-129 620
Renhold ved firmaer	-133 267
Snørydding	-10 156
Andre fremmede tjenester	-12 708
Trykksaker	-462
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 209
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 250
Andre kontorkostnader	-2 257
Porto	-460
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 650
Velferdskostnader	-9 452
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-355 257</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 404
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 233
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 775</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2300794. 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.



## 5754 Grefsentoppen Boligsameie

Valgkomiteen synes at styret fungerer veldig bra. De viser til god økonomistyring, høy aktivitet og bra servicegrad mot beboerne. Styrets leder Ingunn Roald, og styremedlemmene Torgeir Foss Knudsen og Inger Lise Henriksen er på valg i år. Alle ønsker å fortsette en periode til.

Valgkomiteen har hatt informasjon på Vibbo og oppfordret beboerne til å melde sin interesse til å delta i styret. Vi har ikke fått noen henvendelser.

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Styreleder for 2 år (gjenvalg):

Ingunn Roald

Grefsenkollveien 21  
[ingunn.roald@online.no](mailto:ingunn.roald@online.no)

#### B. Styremedlemmer (ikke på valg):

Mariann Tveitbråten

Grefsenkollveien 21  
[evmatv@online.no](mailto:evmatv@online.no)

Simen Nordgren Johannessen

Grefsenkollveien 21  
[snekkern.as@gmail.com](mailto:snekkern.as@gmail.com)

#### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torgeir Foss Knudsen (gjenvalg)

Grefsenkollveien 23  
[torgeir.knutsen.grefsentoppen@gmail.com](mailto:torgeir.knutsen.grefsentoppen@gmail.com)

Inger Lise Henriksen (gjenvalg)

Grefsenkollveien 23  
[inger.lise.henriksen@eyepoc.no](mailto:inger.lise.henriksen@eyepoc.no)

#### C. Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingrid Unander

Magne Roald

Knut Erik Grorud

Valgkomiteen, 13. februar 2023

Ingrid Unander, Magne Roald og Knut Erik Grorud



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 17.04.23

**Selskapsnummer:** 5754 **Selskapsnavn:** Grefsentoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Ingunn Roald velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Terje Engh Wiig og Ingrid Unander velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ingunn Roald

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Inger Lise Henriksen

Torgeir Knutsen

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



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.