



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975503933

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 974 671	9 386 551
Sum inntekter		4 974 671	9 386 551
Kostnader			
Lønnskostnad		324 044	273 840
Annen driftskostnad		3 484 409	12 500 627
Sum kostnader		3 808 453	12 774 467
Driftsresultat		1 166 218	-3 387 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 699	67 916
Sum finansinntekter		31 699	67 916
Annen finanskostnad		1 712 691	1 563 418
Sum finanskostnader		1 712 691	1 563 418
Netto finans		-1 680 992	-1 495 502
Resultat før skattekostnad		-514 774	-4 883 419
Årsresultat		-514 774	-4 883 419
Totalresultat		-514 774	-4 883 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-514 774	-4 883 419
Sum overføringer og disponeringer		-514 774	-4 883 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		38 592	23 723
Andre fordringer		21 856	23 203
Sum fordringer		60 448	46 926
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 309	1 566 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 309	1 566 720
Sum omløpsmidler		788 757	1 613 646
SUM EIENDELER		788 757	1 613 646

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		24 228 798	23 714 024
Sum opptjent egenkapital		-24 228 798	-23 714 024
Sum egenkapital		-24 228 798	-23 714 024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 858 873	23 908 049
Sum annen langsiktig gjeld		24 858 873	23 908 049
Sum langsiktig gjeld		24 858 873	23 908 049
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 441	184 746
Leverandørgjeld		118 870	1 181 256
Annen kortsiktig gjeld		30 371	53 619
Sum kortsiktig gjeld		158 682	1 419 621
Sum gjeld		25 017 555	25 327 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		788 757	1 613 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442143

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 933
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 974 671	9 386 551
Sum inntekter		4 974 671	9 386 551
Kostnader			
Lønnskostnad		324 044	273 840
Annen driftskostnad		3 484 409	12 500 627
Sum kostnader		3 808 453	12 774 467
Driftsresultat		1 166 218	-3 387 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 699	67 916
Sum finansinntekter		31 699	67 916
Annen finanskostnad		1 712 691	1 563 418
Sum finanskostnader		1 712 691	1 563 418
Netto finans		-1 680 992	-1 495 502
Resultat før skattekostnad		-514 774	-4 883 419
Årsresultat		-514 774	-4 883 419
Totalresultat		-514 774	-4 883 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-514 774	-4 883 419
Sum overføringer og disponeringer		-514 774	-4 883 419



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

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	38 592	23 723
Andre fordringer	21 856	23 203
Sum fordringer	60 448	46 926
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	728 309	1 566 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	728 309	1 566 720
Sum omløpsmidler	788 757	1 613 646
SUM EIENDELER	788 757	1 613 646

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	24 228 798	23 714 024
Sum opptjent egenkapital	-24 228 798	-23 714 024



Sum egenkapital	-24 228 798	-23 714 024
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 858 873	23 908 049
Sum annen langsiktig gjeld	24 858 873	23 908 049
Sum langsiktig gjeld	24 858 873	23 908 049
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 441	184 746
Leverandørgjeld	118 870	1 181 256
Annen kortsiktig gjeld	30 371	53 619
Sum kortsiktig gjeld	158 682	1 419 621
Sum gjeld	25 017 555	25 327 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	788 757	1 613 646



Organisasjonsnr: 975 503 933
SAMEIET GREFSENVEIEN 21

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 2025

Innkalling

S.nr. 5970
SAMEIET GREFSENVEIEN 21



Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSENVEIEN 21

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 2025 kl. 18:00, Red Bike .

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.

Annen informasjon

Årsmøte blir avholdt på Red bike, under Coop Xtra kl 17:30.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventilasjon i leilighetene
7. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GREFSENVEIEN 21



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Bjerkholt Ohnstad er valgt.

Sak 2

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. Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble Ole Sørheim og Nicolas Vallet Sogge valgt.

Sak 3

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 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. Årsregnskap 2024 5970 - Sameiet Grefsenveien 21.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Styrets innstilling

Beløpet er uendret fra fjoråret, og styrets innstilling er at den videreføres

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 132 000

Sak 6

Ventilasjon i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i perioden 2024/2025 arbeidet med å finne løsninger for ventilasjonsutfordringer hos flere seksjonseiere. Dette arbeidet vil fortsette i 2025, og styre ønsker derfor å informere seksjonseierne om prosessen på årsmøte

Forslag til vedtak

Styret får godkjenning til å innhente tilbud.



Sak 7

Valg av varamedlem

Varamedlem kan bidra i den grad sameiet ønsker. De kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter, eller fungerer som valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styret i Grefsenveien 21 har i løpet av året gjennomført fire styremøter hvor vi har behandlet ulike saker fra seksjonseiere og leietakere. Kommunikasjonen med seksjonseiere har i hovedsak foregått via Vibbo.

Saksbehandling og oppfølging

Styret har fortløpende behandlet saker som har blitt meldt inn. En vesentlig del av arbeidet har vært knyttet til følgende saker:

- En omfattende vannlekkasje i en leilighet i oppgang A, som har krevd betydelig oppfølging.
- Prosjekt trefelling bakgård
- To tilfeller av problemer med varme fra radiatorer.
- Kommunikasjon og oppfølging med vaktmester, Otis Heis og andre relevante leverandører.
- Utfordringer med enkelte seksjonseiere som ikke har overholdt sameiets ordensregler. Dette er nå en juridisk sak, og advokat er involvert.
- Styret har undersøkt tilstand på naturlig ventilasjon i leilighetene, og hvordan dette kan forbedres. Flere aktører har vært involvert og vært på befaring og vi venter på tilbud

Planlagte tiltak

For å styrke fellesskapet og vedlikeholde bygningsmassen planlegges det en dugnad våren 2025.

Avslutning

Styret har i året som har gått arbeidet aktivt med å sikre god drift av sameiet og løsning av innmeldte saker. Vi ser frem til videre arbeid for et godt bomiljø i Grefsenveien 21.



SAMEIET GREFSENVEIEN 21 ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		8 324	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 311	4 903 668	5 531 000	4 933 822
Andre inntekter	3	36	1 910	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 974 671	4 905 578	5 531 000	4 933 822
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 044	-33 840	-16 920	-19 000
Styrehonorar	5	-284 000	-240 000	-277 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-9 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-131 295	-124 860	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-70 229	-22 534	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 436 511	-10 479 176	-1 075 000	-277 000
Forsikringer		-232 540	-217 024	-265 000	-269 236
Kommunale avgifter	9	-485 867	-416 955	-482 000	-560 600
Energi/fyring	10	-611 974	-680 656	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 956	-223 353	-232 000	-241 000
Andre driftskostnader	11	-307 287	-327 070	-270 000	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 808 453	-12 774 467	-3 440 920	-2 607 836
DRIFTSRESULTAT		1 166 218	-7 868 889	2 090 080	2 325 986
Innbetalt andel fellesgjeld			4 480 973		
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 699	67 916	0	0
Finanskostnader	13	-1 712 691	-1 563 418	-2 100 000	-1 709 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 680 992	-1 495 502	-2 100 000	-1 709 000
ÅRSRESULTAT		-514 774	-4 883 418	-9 920	616 986
Overføringer:					
Udekket tap		-514 774	-4 883 419		



**SAMEIET GREFSENVEIEN 21
ORG.NR. 975 503 933, KUNDENR. 5970**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 592	23 723
Forskuddsbetalte kostnader		13 532	18 762
Andre kortsiktige fordringer	14	8 324	4 441
Driftskonto OBOS-banken		728 157	1 566 573
Sparekonto OBOS-banken		152	147
SUM OMLØPSMIDLER		788 757	1 613 646
SUM EIENDELER		788 757	1 613 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-24 228 798	-23 714 024
SUM EGENKAPITAL		-24 228 798	-23 714 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 858 873	23 908 049
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 858 873	23 908 049
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 371	53 619
Leverandørgjeld		118 870	1 181 256
Påløpte renter		9 441	143 808
Påløpte avdrag		0	40 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 682	1 419 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		788 757	1 613 646
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sameiet Grefsenveien 21

Thomas Bjerkholt Ohnstad /s/ Ole Sørheim /s/

Nicolas Vallet Sogge /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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	2 848 008
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 920 319
TV/Internett	197 693
Reg.kapitalkostnader IN I	8 324
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	291
Overført til kapitalkostnader	-8 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 966 311

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	36
SUM ANDRE INNTEKTER	36

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 044
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 044

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 2023/2024, og er på kr 284 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 501, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-68 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 251
Andre konsulenthonorarer	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-70 229

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-118 081
Hovedentreprenør II	-1 025 000
Hovedentreprenør III	-117 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 260 581
Drift/vedlikehold bygninger	-47 975
Drift/vedlikehold VVS	-8 950
Drift/vedlikehold elektro	-32 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 000



Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 567
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 784



Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 436 511

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-310 787
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-174 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-485 867

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 851
Fjernvarme	-554 123
SUM ENERGI / FYRING	-611 974

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 750
Vaktmestertjenester	-179 830
Renhold ved firmaer	-77 853
Andre fremmede tjenester	-28 908
Trykksaker	-146
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 501
Andre kontorkostnader	1
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-3 180
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 287

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter bank	4 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 702
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 234
SUM FINANSINTEKTER	31 699

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 712 650
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-1 712 691

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, administrasjonsavtale	8 324
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 324

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-23 714 024
Årets resultat	-514 774
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-24 228 798

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS, OBOS03

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 875 000
Nedbetalt tidligere	301 226
Nedbetalt i år	165 754
	-1 408 020

Obos-Banken AS, OBOS04 administrasjonslån

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-19 800 000
Økning tidligere	-7 600 000
Økning i år	0
Nedbetalt tidligere, ordinært	543 814
Nedbetalt i år, ordinært	415 657
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	4 480 973
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	0



		-21 959 556
Obos-Banken AS,OBOS05		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 703	
		-1 491 297
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-24 858 873



Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 21 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekkekan
15 av 18 Årsregnskap 2024 975503933 Sameiet Grefsenveien 21.pdf



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>.

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 5970 Selskapsnavn: SAMEIET GREFSENVEIEN 21

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.