



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 08.05.2025

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 983522564

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		1 815 326	1 399 002
Sum inntekter		1 815 326	1 399 002
Kostnader			
Lønnskostnad		193 776	146 621
Annen driftskostnad		3 163 103	5 675 220
Sum kostnader		3 356 879	5 821 841
Driftsresultat		-1 541 553	-4 422 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 238	27 759
Sum finansinntekter		100 238	27 759
Annen finanskostnad		485 549	162 149
Sum finanskostnader		485 549	162 149
Netto finans		-385 311	-134 390
Resultat før skattekostnad		-1 926 864	-4 557 229
Årsresultat		-1 926 864	-4 557 229
Totalresultat		-1 926 864	-4 557 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 926 864	-4 557 229
Sum overføringer og disponeringer		-1 926 864	-4 557 229



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		9 137	
Andre fordringer		65 880	71 016
Sum fordringer		75 017	71 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 633	2 221 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 633	2 221 991
Sum omløpsmidler		1 740 649	2 293 007
SUM EIENDELER		1 740 649	2 293 007

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		5 345 194	3 418 330
Sum opptjent egenkapital		-5 345 194	-3 418 330
Sum egenkapital		-5 345 194	-3 418 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 969 624	4 565 682
Sum annen langsiktig gjeld		6 969 624	4 565 682
Sum langsiktig gjeld		6 969 624	4 565 682
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 780	33 838
Leverandørgjeld		79 573	1 081 099
Skyldige offentlige avgifter		19 758	7 051
Annen kortsiktig gjeld		14 109	23 667
Sum kortsiktig gjeld		116 220	1 145 655
Sum gjeld		7 085 844	5 711 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 649	2 293 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445946

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 08.05.2025

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: 983 522 564
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 815 326	1 399 002
Sum inntekter		1 815 326	1 399 002
Kostnader			
Lønnskostnad		193 776	146 621
Annen driftskostnad		3 163 103	5 675 220
Sum kostnader		3 356 879	5 821 841
Driftsresultat		-1 541 553	-4 422 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 238	27 759
Sum finansinntekter		100 238	27 759
Annen finanskostnad		485 549	162 149
Sum finanskostnader		485 549	162 149
Netto finans		-385 311	-134 390
Resultat før skattekostnad		-1 926 864	-4 557 229
Årsresultat		-1 926 864	-4 557 229
Totalresultat		-1 926 864	-4 557 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 926 864	-4 557 229
Sum overføringer og disponeringer		-1 926 864	-4 557 229



Organisasjonsnr: 983 522 564
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

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 9 137
Andre fordringer 65 880 71 016
Sum fordringer 75 017 71 016

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 665 633 2 221 991
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 665 633 2 221 991

Sum omløpsmidler 1 740 649 2 293 007

SUM EIENDELER 1 740 649 2 293 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 5 345 194 3 418 330
Sum opptjent egenkapital -5 345 194 -3 418 330



Sum egenkapital	-5 345 194	-3 418 330
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 969 624	4 565 682
Sum annen langsiktig gjeld	6 969 624	4 565 682
Sum langsiktig gjeld	6 969 624	4 565 682
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 780	33 838
Leverandørgjeld	79 573	1 081 099
Skyldige offentlige avgifter	19 758	7 051
Annen kortsiktig gjeld	14 109	23 667
Sum kortsiktig gjeld	116 220	1 145 655
Sum gjeld	7 085 844	5 711 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 740 649	2 293 007



Organisasjonsnr: 983 522 564
GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5335

GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i vedtektene
8. Vedlikehold av vindusrammene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Per Omsveen er valgt.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. ÅRSRAPPORT24.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 5335 Grefsen Senior Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-
Honorar til huskomiteen foreslås satt til kr. 25.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-



Sak 7

Endring i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med vannskader som skyldes manglende vedlikehold av sluk og baderomsgulv, ser vi at vedtektene fraskriver eier ansvaret for skifte av sluk.

Det er antagelig basert på en feil og er urimelig at Sameiet skal være kostnadmessig ansvarlig for manglende vedlikehold og utbedring i eier sin leilighet.

Sameiet har ikke tilgang til eller mulighet til å følge opp de enkelte leiligheters sluk.

Kostnaden og oppfølging må tilhøre eier.

Styrets innstilling

Fjerner teksten i vedtektene paragraf 5-1 (4)

"men ikke utskifting av sluk"

Slik at hele teksten blir:

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til skifte av hele vinduet.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring 5-1 (4) som beskrevet over foreslås

Sak 8

Vedlikehold av vindusrammene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene har behov av vedlikehold av rammer/vinduslister. Vinduene er de opprinnelige fra byggeperioden. Den antatte levetiden nærmer seg tid for utskifting. Men vi ser at maling av utvendige rammer/vinduslister vil kunne forlenge levetiden i opp mot 5 år.

Sameiet er i utgangspunktet ansvarlig for det utvendige vedlikeholdet og har 3. forslag til finansiering av kostnaden. Vinduene bør males i år.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å øke de månedlige felleskostnadene, da de allerede er relativt høye.



Forslag til vedtak 1

De enkelte er selv ansvarlig for vedlikehold/maling av sine vinduer.

Forslag til vedtak 2

Sameiet finansier vedlikeholdet som vanlig via felleskostnadene. Det vil medføre økte månedlige felleskostnader.

Forslag til vedtak 3

Kostnaden fordeles etter brøken og faktureres som et engangsbeløp.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laila Reksten
- Unni Lohne

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten de Zoete Jacobsen
- Lotti Kristiansen

Valg av 4 huskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som huskomite:

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



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Huskomite

Birger Haring
Ina Økseter
Laila K. Reksten
Ragnhild Brenna

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 Grefsen Senior Boligsameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

73 2

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 6. styremøter, som er registrert og dokumentert i Styrommet.no

Videre har det vært gjennomført en rekke ikke journalførte møter, avklaringer, telefoner, sms meldinger og eposter mellom styremedlemmene. Styreleder har vært representert i byggemøter i forbindelse med takutbedringen.

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

Videre benyttes Vibbo.no for å kommunisere elektronisk med sameiets eiere og beboere. Sameiets epostadresse er: grefsenseniorsenter@styrommet.no
Styret kontaktes via styrets epostadresse, via Vibbo.no, eller ved å legge et brev i styrets postkasse.

Takutbedringen ble avsluttet under våren 2024 og endelig ble det ro i bygget.

I etterkant av takutbedringen var det tid for å ta tak i en rekke eldre fuktskader. Til dels omfattende fuktskader ble utbedret i 4. stk. leiligheter.

I forbindelse med takrenovasjonen har vi hatt mange påfølgende lekkasjer i storstua, gangen og utleieleiligheten. Disse skal nå endelig være permanent utbedret.

Vi hadde i en sammenhengende periode store problemer med brann alarmanlegget, som startet hver natt over en lengre periode, uten at man fant årsaken til feilen. Innvendig rør til grunn i Grefsenhjemmet.

Vi har etter at vi fikk en oversikt over kostnadene relatert til utbedring av fuktskadene i de gjeldende leilighetene, foretatt en ekstraordinær nedbetaling i mars 2025 med 1. mill. kr. på lånet. Lånet er pr. april 2025 på kr. 5.935.119,-

Vi har hatt gjentatte problemer og kostnader relatert til dørautomatikken og låsesystemet i både hoved inngangsdør og storstua.

Kloakk lukt i gangen utenfor leilighet til Gran Bøe ble tidvis rapportert. Flere håndverkere var på saken, uten at det førte frem. Til slutt var det Bærum Rørlegger bedrift som fant feilen og fikk foretatt nødvendig utbedring. Feilen var et kloakk lufferør som hadde løsnet og kloakk luft kom inn i «veggen» og ut i gangen.

Over tid har det vært flere vannskader fra overliggende leiligheter ned til Grefsenhjemmet. Alle eiere er ansvarlig for at badene og sluk er i forsvarlig stand. Sluk må renses regelmessig for å hindre vannskader. Vannskader og påfølgende kostnader som måtte oppstå i underliggende etasjer og bygningsmasse, vil bli videre-fakturert eier.

Ventilasjonsanlegget vårt har tidvis vært ute av drift. Videre ser vi at tidsstyringen ikke fungerer i henhold til antatte intervaller. Vi har hatt fagfolk til å se på det og avventer et tilbud på en total gjennomgang med alle leiligheter. Vi må påregne



kostnader for skifte av komponenter (tidsstyring) samt balansering/innstilling. Installerte kjøkkenvifter skal være av typen uten motor.

Vinduene våre begynner å nærme seg tid for utskifting. Særlig er ytre karmen og listverk rundt vinduene «slitne». Ved å pusse opp/male opp rammen, vil vi kunne utsette skifte med antatt 5 år. Se egen sak.

Alternative kontakter/pårørende. Da de fleste boforhold består av en beboer pr. leilighet, har styret behov av å komme i kontakt med pårørende/verger ved eventuell sykdom eller annet. Derfor oppfordrer vi til at pårørende registrerer seg, for å få tilsendt informasjon via Vibbo.

Gi nødvendig kontaktinfo til styret, styret kontakter OBOS for registrering.

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

Styret ønsker at storstua brukes så mye som mulig av alle. Vi har fått installert nett og bestilt papirutgave av Aftenposten som en prøveordning. Nettet er også tilgjengelig for de som leier gjesterommet.

Vi har skiftet matteleverandør fra Leko AS til Bjerke Eiendomsservice AS.

Fremtidige planer:

- Ventilasjons anlegget
- Oppfølging badrom / sluk
- Utbedring/oppussing av fellesarealer / inngangsparti
- Foresatte / verger / alternative kontaktpersoner



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader relatert til utbedring av eldre fuktskader, samt prisøkning på kommunale tjenester.

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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

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



Lån

Grefsen Senior Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på ingen økning av felleskostnadene for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 815 296	1 399 002	1 519 000	1 875 000
Andre inntekter	3	30	0	10 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 815 326	1 399 002	1 529 000	1 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 946	-18 121	-14 100	-20 000
Styrehonorar	5	-169 830	-128 500	-100 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-8 766	-7 425	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-107 805	-102 520	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-728	-10 480	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-669 446	-275 753	-260 000	-330 000
Forsikringer		-88 621	-75 898	-84 000	-105 000
Kostnader sameie		-1 739 790	-4 633 567	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-124 244	-138 640	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 475	-172 415	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-242 228	-258 522	-227 800	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 356 879	-5 821 841	-1 325 900	-1 537 000
DRIFTSRESULTAT		-1 541 553	-4 422 839	203 100	363 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	100 238	27 759	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-485 549	-162 149	-325 000	-505 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-385 311	-134 390	-315 000	-495 000
ÅRSRESULTAT		-1 926 864	-4 557 229	-111 900	-132 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 138 899		
Udekket tap		-1 926 864	-3 418 330		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 137	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 880	71 016
Driftskonto OBOS-banken		1 631 265	2 198 199
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 415	5 500
Sparekonto OBOS-banken		18 953	18 292
SUM OMLØPSMIDLER		1 740 649	2 293 007
SUM EIENDELER		1 740 649	2 293 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 345 194	-3 418 330
SUM EGENKAPITAL		-5 345 194	-3 418 330
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 969 624	4 565 682
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 969 624	4 565 682
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 109	23 667
Leverandørgjeld		79 573	1 081 099
Skyldige offentlige avgifter	14	19 758	7 051
Påløpte renter		2 780	28 650
Påløpte avdrag		0	5 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 220	1 145 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 649	2 293 007
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025

Styret i Grefsen Senior Boligsameie

Per Erland Omsveen /s/

Laila Kjellfrid Reksten /s/

Unni Lohne /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 641 056
TV/Internett	174 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 815 296

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	30
SUM ANDRE INNETEKTER	30

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 946
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 946

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 169 830.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 004, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-467 456
Drift/vedlikehold VVS	-116 502
Drift/vedlikehold elektro	-47 245
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 229
Kostnader dugnader	-90
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-669 446

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 320
Annet driftsmateriale	-1 348
Vaktmestertjenester	-86 317
Renhold ved firmaer	-99 191
Snørydding	-32 082
Andre fremmede tjenester	-876
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 004
Andre kontorkostnader	-10 775
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-4 362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-242 228

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	81 152
Renter bank	10 991
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 022
SUM FINANSINNTEKTER	100 238

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-485 549
SUM FINANSKOSTNADER	-485 549

**NOTE: 12****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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023 -4 600 000

Nedbetalt tidligere 34 318

Nedbetalt i år 4 565 682

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -7 059 491

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 89 867

-6 969 624**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 969 624**

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -15 415

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 343

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -19 758

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 avviklet.

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)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 12:12:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AA2L5-LUD7Y-J0M6Y-DFFFP-HIE4V-HTLSU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5335 Selskapsnavn: GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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