



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: 15.05.2025

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, 04.06.2025



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		2 576 074	2 196 099
Sum inntekter		2 576 074	2 196 099
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 304 378	1 024 008
Sum kostnader		2 372 838	1 092 468
Driftsresultat		203 236	1 103 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 209	12 503
Sum finansinntekter		35 209	12 503
Annen finanskostnad		885 069	738 612
Sum finanskostnader		885 069	738 612
Netto finans		-849 860	-726 109
Resultat før skattekostnad		-646 624	377 522
Årsresultat		-646 624	377 522
Totalresultat		-646 624	377 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-646 624	377 522
Sum overføringer og disponeringer		-646 624	377 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 115 000	47 115 000
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 611	636
Andre fordringer		24 508	4 872
Sum fordringer		27 119	5 508
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 161	2 053 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 161	2 053 931
Sum omløpsmidler		779 280	2 059 440
SUM EIENDELER		47 894 280	49 174 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 221 125	17 867 749
Sum opptjent egenkapital		17 221 125	17 867 749
Sum egenkapital		17 224 125	17 870 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 916 325	15 460 080
Øvrig langsiktig gjeld		15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld		30 461 275	31 005 030
Sum langsiktig gjeld		30 461 275	31 005 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 109	181 172
Leverandørgjeld		5 059	101 703
Annen kortsiktig gjeld		73 712	15 786
Sum kortsiktig gjeld		208 880	298 661
Sum gjeld		30 670 155	31 303 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 894 280	49 174 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446027

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: 15.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 576 074	2 196 099
Sum inntekter		2 576 074	2 196 099
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 304 378	1 024 008
Sum kostnader		2 372 838	1 092 468
Driftsresultat		203 236	1 103 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 209	12 503
Sum finansinntekter		35 209	12 503
Annen finanskostnad		885 069	738 612
Sum finanskostnader		885 069	738 612
Netto finans		-849 860	-726 109
Resultat før skattekostnad		-646 624	377 522
Årsresultat		-646 624	377 522
Totalresultat		-646 624	377 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-646 624	377 522
Sum overføringer og disponeringer		-646 624	377 522



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 611	636
Andre fordringer		24 508	4 872
Sum fordringer		27 119	5 508
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 161	2 053 931
Sum omløpsmidler		779 280	2 059 440
SUM EIENDELER		47 894 280	49 174 440
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	17 221 125	17 867 749
Sum opptjent egenkapital	17 221 125	17 867 749
Sum egenkapital	17 224 125	17 870 749
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 916 325	15 460 080
Øvrig langsiktig gjeld	15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld	30 461 275	31 005 030
Sum langsiktig gjeld	30 461 275	31 005 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 109	181 172
Leverandørgjeld	5 059	101 703
Annen kortsiktig gjeld	73 712	15 786
Sum kortsiktig gjeld	208 880	298 661
Sum gjeld	30 670 155	31 303 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 894 280	49 174 440



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

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. 5642

DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Takterassen.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG



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.

Styrets innstilling

Styret har valgt at Styreleder (Margit) er møteleder

Forslag til vedtak

Margit Eidheim 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 protokoll ble Tea Linge/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble styrets medlemmer Laila K. Nygård og Jørn Solvang 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 at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 5642 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5642 Det Glade Kvartal II Brl..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Alle styrets verv skal velges inn på nytt.

Margit går av som styreleder. Vi har derfor vært avhengig av at en ny person har meldt seg til styret. Også at en i styret kan gå over til å bli styreleder.

Innstilling

De som har meldt seg villig til å bli med i styret har plass for neste år.

Det vil da bli 3 personer i styret totalt. Noe som er helt nødvendig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Solvang

Jørn har vært med som styremedlem i 1 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Pelin

Erik blir ny som styremedlem

- Laila Kristine Nygård

Laila stiller til valg for ett nytt år som styremedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margit Eidheim

Margit har vært både styremedlem og styreleder.



Styrets årsrapport

Styrets rapport 2024/2025

Innledning

Vi har ferdigstilt flere prosjekter som ble påbegynt av det forrige styret og vi har påbegynt nye prosjekt. I denne rapporten vil vi gå gjennom de sakene som har vært aktuelle for styret i perioden høst 2024/ vår 2025.

Styret har bestått av Margit Eidheim (styreleder), Jørn solvang (styremedlem), Laila Nygård (styremedlem) og Heikki Sørum (varamedlem).

Styret har hatt fysiske møter omtrent 1 gang i mnd og ellers kommunisert over e-post.

Utad har styret benyttet seg av Vibbo for å informere beboere om det som er aktuelt. Samt hengt opp plakater i fellesarealet når det er kritisk informasjon.

Styrets arbeid

Renovasjon takterasse

Det ble lagt nytt takdekke, luftekasser ble forhøyet for å unngå snøsmelting og ny treplattning ble lagt for takterrassen. Arbeidet ble påbegynt i Mai 2024 og ble ferdigstilt i starten av august 2024. Som følge av dette ble det begrenset bruk av takterrassen i sommeren 2024. Siste hånd på takterrassen utføres nå i våren 2025 i form av overflatebehandling (silisium behandling) med 10-12 års holdbarhet før neste gang man trenger å behandle treverket for å forhindre råte.

Installert elektronisk vannmåler

Det ble installert en elektronisk vannmåler, noe som gjør at vi kun blir fakturert for vannet vi bruker og ikke en standard pris. Dette gjør at vi vil spare rundt 20 000 kr pr år.

Felles søppelbrønner mellom DGK2 og NHG4-6.

Det ble inngått Avtale mellom borettslagene Det Glade Kvartal 2 og Nils Huus gate 4-6 om bruk av felles søppelkasser. Ved å kjøpe inn en større avfallsbrønn kunne begge borettslagene bruke søppelbrønnene i DGK2 sin hage. Dette gjorde det også mulig for hvert av borettslagene å spare rundt 20-30 tusen NOK hvert år i kommunale avfallsavgifter.

Nå som vi bruker felles søppelbrønner vurderes det om vi skal installere lås på søppelbrønnene slik at de ikke overfylles unødvendig. I dette tilfellet vil alle beboere får egne brikker til søppelbrønnene.

Ny låsesmed

Høsten 2024 gikk vi bort fra vår gamle leverandør av låsebrikker og system. Det har vært dårlig kommunikasjon og samarbeid med vedkommende. Etter siste oppdatering av låsebrikkene, er driften og tjenester knyttet til disse over hos en ny leverandør.

Nytt forsikringsselskap

I lys av stor kostnadsøkning bestemte styret seg for å gjennomgå forsikringsavtalen til borettslaget. På bakgrunn av dokumentasjon fra alle vedlikeholdstiltakene som var gjort siden 2020, så ble det innhentet nytt tilbud fra If, Storebrand, Tryg og gjensidige. Styret valgte å bytte forsikringsselskap fra If til Tryg. Dermed få litt bedre betingelser og redusert kostnad fra 90.417 til 72.766 per år.

Ny forretningsfører



Kostnader til forretningsfører hadde også økt mye de siste årene. Det ble derfor besluttet å innhente tilbud fra USBL som tilsvarte ca samme nivå av tjenester til en lavere pris. OBOS var ikke villig til å redusere prisen sin. Borettslaget aksepterte dermed tilbudet fra USBL med overtakelse 1. Juli 2025. Kostnaden ble redusert fra 100.000 til 77.000 kr per år.

Vannlekkasjer

I november og på nyåret opplevde styret vannlekkasje i sirkulasjonsledningen til varmtvannet. Som aksjonspunkt har borettslaget signerte rammeavtalen med et rørleggerselskap. Dette for å sikre lett tilgjengelig rørlegger på fastsatt pris neste gang det skulle være lekkasjer med behov for rørlegger på kort varsel. Det ble kun innhentet ett tilbud og det var fra rørleggerselskapet som ble brukt i november for å løse lekkasjen. Det er også vært sikringsbrudd på varmtvannsberederne.

Neste styret burde leie inn rådgiver for å gjennomgå den tekniske statusen på varmtvannssystemet.

Nytt vaskebyrå

Fra og med 1. april benytter vi oss av et nytt vaskebyrå, nemlig Cleanor. Byttet fra absolutt rent til Clanor vil spare oss ca 30 000 kr i året. De leverer akkurat samme tjeneste som forrige vaskebyrå.

Så langt er vi fornøyde med Cleanor.

Vedlikeholdsprosjekt balkonger

Det ble oppdaget smuldret betong og rust rundt balkongfestene av en beboer og det viste seg at dette gjald flere balkonger. Dette hadde vi en utredelse på av obos høsten 2023. På bakgrunn av den visuelle befaringen og anbefalinger følger vi opp med mer utredelse.

En ny betongteknikker har vært på befaring hos oss i vinter og bestilt analyse av betongprøve. De vil deretter hjelpe oss å velge de rette tiltakene for å sikre balkongene slik at de holder så lenge som mulig.

Dette prosjektet håper styret at vi får satt i gang med til våren 2026.

Økonomisk oversikt

Årsregnskapet er tilgjengelig som vedlegg.

Disponible midler pr 31.12.2024 er 570 400 KR

Styrets overordnede økonomiske mål er å spare på utgifter der vi kan. Eksempler på dette fra året som har gått er at vi har byttet tjenesteleverandører og avtaler for å få mer gunstige priser.

Samtidig må det gjøres vedlikehold på bygningen på en forsvarlig måte. Målet er å gjøre nødvendige grep så fort som mulig for å unngå evt dyrere og med omfattende vedlikehold senere. Pga nødvendig fremtidig vedlikehold som f.eks balkongene, ser vi at det ikke er lurt å senke felleskostnadene. Besparelser vi har gjort det siste året vil heller gå mot sparing til prosjektet. Det kan bli nødvendig med justering av felleskostnader når vedlikeholdsprosjektet for balkongene skal finansieres.

Framtidsplaner

Prosjekter som kan bli/er aktuelle for neste periode er følgende:

- Se på varmtvannanlegg (noen opplever ujevn tilgang på varmt/kaldt vann)
- Vurdere låser på søppelbrønner (Dersom søppelbrønner fylles over ofte, kan et tiltak være å sette lås på søppelbrønner slik at vi er sikre på at det kun er søppel fra oss og Nils Huus gate 4-6 i brønnene)



- Vedlikeholdsprosjekt balkonger (Vi vet at det må iverksettes vedlikehold på balkongene, akkurat hva som blir nødvendig av tiltak, gjenstår å se. Målet er oppstart våren 2026)



DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 760 779	75 509
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-646 624	377 522
Tillegg for nye langsiktige lån	15	200 000	2 158 390
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-493 755	-850 642
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-250 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 190 379	1 685 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		570 400	1 760 779

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		779 280	2 059 440
Kortsiktig gjeld		-208 880	-298 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		570 400	1 760 779



DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		892 869	0	0	851 136
Innkrevde felleskostnader	2	1 433 205	2 096 099	2 287 000	1 436 000
Andre inntekter		0	100 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 326 074	2 196 099	2 287 000	2 287 136
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 165	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-65 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-7 219	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 868	-90 218	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-4 006	-56 769	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 500 396	-201 443	-1 645 000	-1 796 000
Forsikringer		-63 221	-81 076	-89 000	-84 000
Kommunale avgifter	8	-150 615	-191 164	-220 000	-172 600
Energi/fyring		-83 278	-132 242	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 040	-138 672	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-279 889	-125 207	-123 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 372 838	-1 092 468	-2 503 165	-2 612 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-46 764	1 103 631	-216 165	-325 464
Innbetalt andel fellesgjeld		250 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		203 236	1 103 631	-216 165	-325 464
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 209	12 503	0	0
Finanskostnader	11	-885 069	-738 612	-883 000	-864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-849 860	-726 109	-883 000	-864 000
ÅRSRESULTAT		-646 624	377 522	-1 099 165	-1 189 464
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	377 522		
Fra annen egenkapital		-646 624	0		



DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 919 000	45 919 000
Tomt		1 196 000	1 196 000
SUM ANLEGGSMIDLER		47 115 000	47 115 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 611	636
Forskuddsbetalte kostnader		0	490
Andre kortsiktige fordringer	13	24 508	4 382
Driftskonto OBOS-banken		312 028	1 045 016
Sparekonto OBOS-banken		440 133	1 008 915
SUM OMLØPSMIDLER		779 280	2 059 440
SUM EIENDELER		47 894 280	49 174 440
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	14	17 221 125	17 867 749
SUM EGENKAPITAL		17 224 125	17 870 749
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 916 325	15 460 080
Borettsinnskudd	16	15 544 950	15 544 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 461 275	31 005 030
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 543	15 786
Leverandørgjeld		5 059	101 703
Påløpte renter		130 109	142 293
Påløpte avdrag		0	38 879
Annen kortsiktig gjeld	17	22 169	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 880	298 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 894 280	49 174 440
Pantstillelse	18	49 312 000	49 312 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag

Margit Lund Eidheim/s/

Jørn Solvang/s/

Laila Kristine Nygård/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader2	1 207 536
Kapitalkostnader IN I	914 920
Akonto vann	106 680
TV/Internett 3	89 496
TV/Internett 2	29 493
Reg.kapitalkostnader IN I	-22 051
Overført til kapitalkostnader	-892 869
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 433 205

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 331, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 006
SUM KONSULENTHONORAR	-4 006

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 339 556
Drift/vedlikehold VVS	-87 336
Drift/vedlikehold elektro	-10 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 208
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 953
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 500 396

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 726
Renovasjonsavgift	-46 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 615

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

Vaktmestertjenester	-40 741
Renhold ved firmaer	-81 200
Andre fremmede tjenester	-153 931
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 331
Bank- og kortgebyr	-2 689
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 889

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	34 740
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
SUM FINANSINNTEKTER	35 209

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-884 734
Renter på leverandørgjeld	-335
SUM FINANSKOSTNADER	-885 069

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	45 919 000
SUM BYGNINGER	45 919 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.394

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	24 508
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 508

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 733 166
Egenkapital fra IN tidligere	15 828 045
Egenkapital fra IN 2024	250 000
Reduksjon EK fra IN	-2 590 086
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 221 125

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (Opprinnelig lån i BN-kreditt). Løpetid 48 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %.

Opprinnelig 2005	-31 567 050	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 369 320	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 875	
Nedbetalt tidligere, IN	15 828 045	
Nedbetalt i år, IN	250 000	-12 993 810
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-2 158 390	
Nedbetalt tidligere	67 995	
Nedbetalt i år	167 880	-1 922 515

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 916 325**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -15 544 950

SUM BORETTSINNSKUDD **-15 544 950**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere, IN -22 169

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-22 169**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 544 950
Pantelån	14 916 325
Bregnede IN-forpliktelser	13 487 959
TOTALT	43 949 234

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 919 000
Tomt	1 196 000
TOTALT	47 115 000



Resultatanalyse 2024 Det Glade Kvartal li Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	892 869	0	-892 869	100 %
Innkrevde felleskostnader	1 433 205	2 287 000	853 795	37 %
Sum driftsinntekter	2 326 074	2 287 000	-39 074	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-9 165	-705	8 %
Styrehonorar	-60 000	-65 000	-5 000	8 %
Revisjonshonorar	-6 065	-7 000	-935	13 %
Forretningsførerhonorar	-94 868	-95 000	-132	0 %
Konsulenthonorar	-4 006	-10 000	-5 994	60 %
Drift og vedlikehold	-1 500 396	-1 645 000	-144 604	9 %
Forsikringer	-63 221	-89 000	-25 779	29 %
Kommunale avgifter	-150 615	-220 000	-69 385	32 %
Energi/fyring	-83 278	-110 000	-26 722	24 %
TV-anlegg/bredbånd	-122 040	-130 000	-7 960	6 %
Andre driftskostnader	-279 889	-123 000	156 889	-128 %
Sum driftskostnader	-2 372 838	-2 503 165	-130 327	5 %
Driftsresultat før in/adm.avt	-46 764	-216 165	-169 401	78 %
Innbetalt andel fellesgjeld	250 000	0	-250 000	100 %
Driftsresultat	203 236	-216 165	-419 401	194 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	35 209	0	-35 209	100 %
Finanskostnader	-885 069	-883 000	2 069	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	-849 860	-883 000	-33 140	4 %
Årsresultat	-646 624	-1 099 165	-452 541	41 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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 Dokumentnøkkel: 8XTZS-LC8C6-1JLB6-NB4E3-QZMLB-1Y040



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

2025-05-03 12:53:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8XTZ5-LC8C6-1JLB6-NB4E3-QZMLB-LY040

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forsegleet 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 15.05.25

Selskapsnummer: 5642 Selskapsnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.