



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 159 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GALGEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948159171

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 | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 620 179 | 9 293 742 |
| Sum inntekter | | 10 620 179 | 9 293 742 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 801 231 | 758 952 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 115 440 | 15 833 |
| Annen driftskostnad | | 11 454 095 | 22 637 030 |
| Sum kostnader | | 12 370 766 | 23 411 814 |
| Driftsresultat | | -1 750 586 | -14 118 073 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 41 887 | 96 172 |
| Sum finansinntekter | | 41 887 | 96 172 |
| Annen finanskostnad | | 2 466 226 | 1 686 460 |
| Sum finanskostnader | | 2 466 226 | 1 686 460 |
| Netto finans | | -2 424 339 | -1 590 288 |
| Resultat før skattekostnad | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Årsresultat | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Totalresultat | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 174 925 | -15 708 361 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 444 299 | 4 444 299 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 924 536 | |
| Sum varige driftsmidler | | 5 368 835 | 4 444 299 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 341 133 | 320 419 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 341 133 | 320 419 |
| Sum anleggsmidler | | 5 709 967 | 4 764 718 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 591 | |
| Andre fordringer | | 552 393 | 359 119 |
| Sum fordringer | | 554 984 | 359 119 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 972 284 | 8 051 655 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 972 284 | 8 051 655 |
| Sum omløpsmidler | | 3 527 267 | 8 410 774 |
| SUM EIENDELER | | 9 237 234 | 13 175 492 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 17 500 | 17 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 17 500 | 17 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 36 194 922 | 32 019 997 |
| Sum opptjent egenkapital | | -36 194 922 | -32 019 997 |
| Sum egenkapital | | -36 177 422 | -32 002 497 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 44 439 621 | 41 835 796 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 559 513 | 547 634 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 44 999 133 | 42 383 430 |
| Sum langsiktig gjeld | | 44 999 133 | 42 383 430 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 99 622 | 103 745 |
| Leverandørgjeld | | 242 170 | 2 607 717 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 31 959 | 36 429 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 41 772 | 46 668 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 415 523 | 2 794 559 |
| Sum gjeld | | 45 414 657 | 45 177 988 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 237 234 | 13 175 492 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 343686

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 159 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GALGEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 11.04.2026



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 620 179 | 9 293 742 |
| Sum inntekter | | 10 620 179 | 9 293 742 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 801 231 | 758 952 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 115 440 | 15 833 |
| Annen driftskostnad | | 11 454 095 | 22 637 030 |
| Sum kostnader | | 12 370 766 | 23 411 814 |
| Driftsresultat | | -1 750 586 | -14 118 073 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 41 887 | 96 172 |
| Sum finansinntekter | | 41 887 | 96 172 |
| Annen finanskostnad | | 2 466 226 | 1 686 460 |
| Sum finanskostnader | | 2 466 226 | 1 686 460 |
| Netto finans | | -2 424 339 | -1 590 288 |
| Resultat før skattekostnad | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Årsresultat | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Totalresultat | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 174 925 | -15 708 361 |



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 444 299 | 4 444 299 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 924 536 | |
| Sum varige driftsmidler | | 5 368 835 | 4 444 299 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 341 133 | 320 419 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 341 133 | 320 419 |
| Sum anleggsmidler | | 5 709 967 | 4 764 718 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 591 | |
| Andre fordringer | | 552 393 | 359 119 |
| Sum fordringer | | 554 984 | 359 119 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 972 284 | 8 051 655 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 972 284 | 8 051 655 |
| Sum omløpsmidler | | 3 527 267 | 8 410 774 |
| SUM EIENDELER | | 9 237 234 | 13 175 492 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 17 500 | 17 500 |
| Sum innskutt egenkapital | 17 500 | 17 500 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 36 194 922 | 32 019 997 |
| Sum opptjent egenkapital | -36 194 922 | -32 019 997 |
| Sum egenkapital | -36 177 422 | -32 002 497 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 44 439 621 | 41 835 796 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 559 513 | 547 634 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 44 999 133 | 42 383 430 |
| Sum langsiktig gjeld | 44 999 133 | 42 383 430 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 99 622 | 103 745 |
| Leverandørgjeld | 242 170 | 2 607 717 |
| Skyldige offentlige avgifter | 31 959 | 36 429 |
| Annen kortsiktig gjeld | 41 772 | 46 668 |
| Sum kortsiktig gjeld | 415 523 | 2 794 559 |
| Sum gjeld | 45 414 657 | 45 177 988 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 9 237 234 | 13 175 492 |



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5
GALGEBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GALGEBERG 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:

10. mars 2026 kl. 18:00, Frelsesarmeen Ensjø (Adresse: Ensjøveien 23, 0661 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A: Vedlikehold av trapperekker i trappeoppgang J
7. Forslag B: Styrefullmakt til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GALGEBERG 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.

Forslag til vedtak

Raymond H. Andresen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollfører foreslås Majken Hjalmarsen (OBOS). Protokollvitnene utnevnes i møtet.

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 at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0005 Årsregnskap 2025 - Balanse 16.02.2026.pdf
2. 0005 Kostnadsdiagram 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet for 2025.pdf
4. Større vedlikehold og rehabilitering.pdf
5. Årsrapport 2025.pdf
6. 5 Galgeberg Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000.

Sak 6

Forslag A: Vedlikehold av trapperekker i trappeoppgang J

Forslag fremmet av:
Anne Karin Gasparini, Oppgang J

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønsket at trapperekker i trappeoppgang J vedlikeholdes.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det kan være behov for oppgradering av rekkverk og trapperom i oppgang J, men dette kan være vel så relevant for andre oppganger og dette behovet må sees opp mot andre vedlikeholdsbehov.

Styret har signalisert et ønske om en grundigere gjennomgang av borettslagets tekniske stand utført av fagpersonell. Styret mener en slik faglig grunnet rapport kan danne det beste grunnlaget for planlegging av



vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor at det avventes enkelttiltak som vedlikehold av rekkverk og trappeoppgang i oppgang J frem til en mer omfattende plan kan utarbeides som ivaretar helheten i borettslagets vedlikeholdsbehov.

Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å forestå vedlikehold og maling av trapperekkeret i oppgang J.

Sak 7

Forslag B: Styrefullmakt til endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre husordensreglene. Formålet med dette er å gjøre det enklere for styret gi føringer på hvordan borettslaget skal brukes, basert på styres løpende erfaringer.

Utgangspunktet etter borettsloven § 5-11 fjerde avsnitt er at styret kan fastsette husordensregler for borettslaget. I Galgeberg borettslag har vedtektene punkt 4-1 fastslått at "Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen" og endringshistorikken til vedtektene gir inntrykk av at det også i praksis har vært generalforsamlingen og ikke styret som har endret husordensreglene. Selv om dette ikke nødvendigvis betyr at styret ikke også kan endre husordensreglene ønsker styret å være sikre på at det har generalforsamlingens støtte til dette.

Styret ønsker derfor å foreslå å gå tilbake til lovens utgangspunkt om at styret endrer husordensregelen. Generalforsamlingen vil uansett kunne bruke sin generelle instruksjonsrett og omgjøringsrett overfor styret, også konkret på styrets bruk av husordensreglene. Generalforsamlingen vil dermed i hvert tilfelle, gjennom vedtak på generalforsamlingen, etterfølgende kunne omgjøre styrets endring av husordensreglene, om ønskelig. Husordensreglene kan dessuten uansett ikke være i strid med vedtektene eller loven.

En fordel med en slik endring er at styret mer aktivt kan bruke husordensreglene som et verktøy for å kommunisere til andelseierne hvordan de skal bruke borettslaget til alles beste. Styret får stadig inn saker der vi ser et problem som potensielt kunne blitt unngått ved det sto tydelig i husordensreglene, og vil med fullmakt til å endre disse kunne oppdatere reglene for slike tilfeller etterhvert som de oppstår. En annen fordel er at styret ikke trenger å bruke generalforsamlingens tid på mer dagligdagse regler som ikke er nødvendig å legge inn i vedtektene. På den andre siden kan noen også se dette som en ulempe, ved at styret kan vedta regler uten at disse må gjennom generalforsamlingen. I denne forbindelsen er det verdt å nevne at styret uansett er pålagt å utføre ledelsen av borettslaget fra dag til dag (og i tråd med lov, vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen), og at styret derfor uansett vil ha rett til å gi føringer til beboernes bruk av borettslaget, men i en mindre organisert form enn gjennom husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for vedtaket.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre og fastsette husordensreglene for Galgeberg Borettslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Alexandra Knudsen Wittemann
- Rainer Stange

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Henning
- Ingeborg Steel

Valg av 1 styremedlem for Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Henrik Evensen

Henrik trer inn i Helenes plass i styret, ettersom Helene har valgt å trekke seg. Henrik vil sitte i vervet i ett år.

Vedlegg

1. 0005 Galgeberg Borettslag.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helene Fulland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Raymond Halhjem Andresen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Fulland
- Ingjerd Rudsar Forbord
- Mina Stenebråten
- Thomas Michael Oxem



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. 2025 har vært nok et hektisk år for styret, et styre som for første gang på over 20 år har hatt ny styreleder. Nytt styre ble konstituert 22. mai 2025 og har siden da avholdt 15 ordinære styremøter. I tillegg til ordinært styremøte, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har styret ferdigstilt rehabiliteringsprosjektet av næringslokalene våre og gjennomført inngjerding og installasjon av nytt calling-anlegg og nøkkelsystem.

Årets resultatregnskap viser et avvik på 4 935 793,- mellom budsjettert resultat og faktisk regnskap for 2025. Dette skyldes at kostander knyttet til ferdigstilling av renoveringen av næringslokalene mot Åkebergveien, inngjerding av borettslaget og nytt calling-anlegg og nøkkelsystem ikke var inntatt i budsjettet for 2025 da dette var planlagt finansiert ved låneopptak. Avviket på ca. 400 000,- mellom regnskap og budsjetterte driftsinntekter skyldes i all hovedsak forsinket ferdigstilling av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, og dermed forsinket innflytting, åpning og husleie. Samtidig er flere av driftskostnadene lavere enn budsjettert. Dette skyldes blant annet at styret har jobbet aktivt med kostnadskontroll og blant annet har reforhandlet bredbåndsavtalen vår med Telenor, byttet strømvartale, inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme, og inngått avtale med ny leverandør av vasketjenester.

Borettslaget ble i 2025 tildelt årets OBOS-pris for beste prosjekt med 10 000,- for renovering av næringslokalene i front. Styret har i løpet av året også installert nye LED-lamper ved flaggstanga og på fasaden til næringslokalene finansiert av miljøtilskudd fra OBOS. Ved installasjonen ved flaggstanga erstattet vi brannfarlig strømkabling fra 1936.

I forbindelse med renoveringen av næringslokalene og inngjerding har styret søkt aktivt etter tilskudd til prosjektene. I løpet av 2025 mottok borettslaget bymiljøtilskudd fra Oslo kommune på 404 967,- til inngjerding og 400 000,- fra Kulturminnefondet til gjenoppretting av fasade mot Åkebergveien. Styret arbeider nå med å etablere en faglig understøttet vedlikeholdskartlegging som skal danne grunnlag for en fremtidig vedlikeholdsplan.

Etter rehabilitering av lokalene i front har Galgeberg Borettslag i dag fire forretningslokaler. Disse er ett lokale under oppgang F (hjørnet St.Halvards gate), ett lokale under oppgang A (hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien), og to lokaler i front ut mot Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1, Galgeberg dagligvare og restauranten Galgen. Galgen åpnet i mai 2025, og omtrent samtidig fikk Galgeberg dagligvare nye eiere.

I tillegg til våre fire forretningslokaler leier borettslaget ut plass til antenner for ICE Network på tak og plass til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Styret søker primært å benytte Vibbo.no som kommunikasjonsplattform og anbefaler beboerne å benytte Vibbo.no aktivt. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi dere til å kontakte styret.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk, og de tilbakemeldingene vi har mottatt tilsier at ordningen fungerer godt. Vi minner om at det er lurt å være tidlig ute for reservering av gjesteleiligheten og at utfyllende informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no. I den forbindelse minner vi også om at prisøkningen som ble vedtatt på forrige generalforsamling trådte i kraft 1. januar 2026. Det koster nå 300,- per natt for leie av gjesteleiligheten. I tillegg tilkommer en reservasjonsavgift på 300,- for utvask.



Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på Vibbo.no via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi har i løpet av året sett et stigende antall naboklager angående støy, særlig knyttet til lyd i de senere nattetimer. Vi mistenker at flere av disse skyldes manglende kunnskap om borettslagets ordensregler. Vi minner derfor om at disse ligger publisert på Vibbo sammen med våre vedtekter. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i eller friske opp kunnskapen om disse. Vi oppfordrer dere samtidig alltid til å snakke med naboen det gjelder som første tiltak før styret kontaktes. God kommunikasjon mellom naboer fremmer godt naboskap, og konflikten løses oftest best med direkte dialog mellom partene. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre.

Styret noterer seg samtidig en økende mengde generelle henvendelser fra beboere. Blant annet knyttet til bruk av fellesareal, og særlig fellesvaskeri. Det er viktig at andelseiere følger de regler som gjelder fellesvaskeriene og respekterer reserverte vasketider. Styret ser på tiltak som kan iverksettes dersom dette ikke bedres, men anerkjenner at vi er avhengige av at beboere hjelper hverandre med kunnskap og sier ifra ved overtramp. Vi minner i denne sammenheng om at hver leilighet kun skal ha én hengelås, at denne skal være merket med leilighetsnummer og at den skal fjernes etter bruk.

Andre henvendelser dreier seg om informasjon allerede tilgjengelig på Vibbo.no, og i vedtekter og ordensregler. Styret har som mål at generell informasjon skal være lett tilgjengelig på Vibbo.no og tar derfor gjerne mot innspill fra dere om hvordan dette kan forbedres. Vi ber dere også benytte søkefunksjonen på Vibbo for aktivt søke informasjon.

Styret minner også igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid.

Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevogner må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlig vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Årets vernerunde viste at beboerne har tatt styrets oppfordring fra i fjor om å redusere mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene. Dette er vi svært glade for. Det er viktig at vi fortsetter denne trenden og at alle bidrar til at vi unngår å hindre rømningsveier. Husk derfor at søppelposer, verktøy, sko, malingsspann m.m. IKKE skal settes utenfor egen leilighet og i trappeoppganger. Dette må oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Vi har et felles ansvar for sikkerhet og trygghet i borettslaget. Dette ansvaret inkluderer ikke bare opprydning av fellesarealer og kontroll med hvem vi slipper inn i oppgangene, men også et ansvar for egen leilighet. Det har tidligere år vært vannlekkasje knyttet til sprukket vannrør etter at en bolig ble forlatt med åpent vindu ved minusgrader og flere tilfeller av røykvarslere som har blitt rapportert fordi beboere ikke har byttet batteri. Vi ber dere derfor påse at røykvarslere får nytt batteri årlig og at vinduer ikke forlates på vidt gap midtvinters.

Det kan også være lurt å ha tenkt gjennom om noen bør ha en ekstra nøkkel til din leilighet for nødtilfeller. Selv om borettslaget har Henning, vår vaktmester, er han ikke ment å være kontaktpunkt for nødtilfeller dersom du har låst deg ute eller ved plutselige hendelser som eksempelvis vannlekkasje eller brann. Henning er tilgjengelig for henvendelser i normal arbeidstid (08:00 - 16:00), men arbeider kun 50 %. Han har heller ikke nøkkel eller fullmakt til å ta seg inn i beboeres leiligheter. Heller ikke styret har noen universalnøkkel for å låse seg inn i leilighetene.

Tirsdag 28. oktober ble det avholdt beboermøte med i overkant av 30 beboere og hele styret. Vi opplevde engasjementet og dialogen på beboermøtet som svært positivt. Styret har som intensjon å fortsette å arrangere beboermøte for å tilrettelegge for åpen og tett dialog mellom styret og beboerne gjennom året. Referatet fra beboermøtet ligger publisert på Vibbo.

I løpet av høsten gjennomførte styret en ansettelsesprosess av ny visevaktmester. Vi er glade for å ha fått Espen Andersen ansatt fra og med desember 2025 og til stor hjelp for vår vaktmester Henning Nordby i vintermånedene. Det gleder oss å se at han allerede har fått godt kontakt med beboerne.



Styret ønsker avslutningsvis å rette en stor takk til Henning, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift fortsetter å utgjøre en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

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 | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 5 616 215 | 249 098 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 174 925 | -15 708 361 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 115 440 | 15 833 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | -1 039 975 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 3 957 464 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 18 | 0 | 38 000 787 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -1 313 237 | -16 930 827 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -40 402 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 835 | -10 315 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -2 504 470 | 5 367 117 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 111 744 | 5 616 215 |
| <i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i> | | | |
| Omløpsmidler | | 3 527 267 | 8 410 774 |
| Kortsiktig gjeld | | -415 523 | -2 794 559 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 111 744 | 5 616 215 |



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 1 069 774 | 1 094 030 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 022 366 | 8 130 924 | 10 906 000 | 11 382 620 |
| Andre inntekter | 3 | 487 638 | 68 788 | 60 000 | 80 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 10 579 777 | 9 293 742 | 10 966 000 | 11 462 620 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -451 231 | -493 952 | -558 000 | -604 000 |
| Styrehonorar | 5 | -350 000 | -265 000 | -300 000 | -315 000 |
| Avskrivninger | 14 | -115 440 | -15 833 | -13 000 | -13 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -24 719 | -12 500 | -12 000 | -12 360 |
| Forretningsførerhonorar | | -232 755 | -223 800 | -257 000 | -268 565 |
| Konsulenthonorar | | -27 440 | -20 375 | -30 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -5 816 909 | -17 086 996 | -587 000 | -416 000 |
| Forsikringer | | -429 968 | -326 065 | -391 000 | -502 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 535 904 | -1 401 788 | -1 560 632 | -1 556 336 |
| Kostnader underutvalg | | 0 | -4 902 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -1 906 055 | -2 049 960 | -2 220 000 | -2 020 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 107 524 | -1 127 281 | -1 290 000 | -1 141 820 |
| Andre driftskostnader | 10 | -372 822 | -383 363 | -304 500 | -363 600 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -12 370 766 | -23 411 814 | -7 523 132 | -7 272 681 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -1 790 988 | -14 118 073 | 3 442 868 | 4 189 939 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 40 402 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 750 586 | -14 118 073 | 3 442 868 | 4 189 939 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 41 887 | 96 172 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -2 466 226 | -1 686 460 | -2 702 000 | -2 282 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 424 339 | -1 590 288 | -2 682 000 | -2 262 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -4 174 925 | -15 708 361 | 760 868 | 1 927 939 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital: | | -4 174 925 | -15 708 361 | | |



GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 3 803 050 | 3 803 050 |
| Tomt | | 641 249 | 641 249 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 924 536 | 0 |
| Miljøkonto øremerket | | 341 133 | 320 419 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 709 967 | 4 764 718 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 2 591 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 348 400 | 348 763 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 203 993 | 10 356 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 494 361 | 7 832 463 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 17 050 | 19 425 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 460 872 | 199 767 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 527 267 | 8 410 774 |
| SUM EIENDELER | | 9 237 234 | 13 175 492 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 175 * 100 | | 17 500 | 17 500 |
| Udekket tap | 17 | -36 194 922 | -32 019 997 |
| SUM EGENKAPITAL | | -36 177 422 | -32 002 497 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 44 439 621 | 41 835 796 |
| Borettsinnskudd | 19 | 244 250 | 244 250 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 315 263 | 303 384 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 44 999 133 | 42 383 430 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 242 170 | 2 607 717 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 31 959 | 36 429 |
| Påløpte renter | | 46 226 | 53 669 |
| Påløpte avdrag | | 53 396 | 50 076 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 41 772 | 46 668 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 415 523 | 2 794 559 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 237 234 | 13 175 492 |



| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 64 744 250 | 48 744 250 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.02.2026
Styret i Galgeberg Borettslag

| | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Raymond Halhjem Andresen | Helene Fulland | Rainer Stange |
| Frida Celius Kalheim | Tord Steffensen Sortland | |



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-forringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseierne 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---------------------------|-----------|
| Diverse | 50 728 |
| Felleskostnader | 7 875 466 |
| Forretningslokale | 1 071 317 |
| Leie | 24 855 |
| Kapitalkostnader IN I | 1 072 461 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -2 688 |



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Fratrekk kapitalkostnader | -1 069 774 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 022 366 |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Salg | 20 000 |
| Bysyssel | 2 495 |
| Styre & Stell premie | 10 000 |
| Leie lokale | 97 268 |
| MILJØTILTAK | 43 875 |
| Leie Næringslokale | 314 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 487 638 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -291 920 |
| Påløpte feriepenger | -41 744 |
| Fri bolig | -40 476 |
| Naturallytelse speilkonto | 40 476 |
| Arbeidsgiveravgift | -103 585 |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -10 492 |
| O/U premie | -290 |
| Yrkesskadeforsikring | -3 200 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -451 231 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

| | |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -350 000 |
| SUM STYREHONORAR | -350 000 |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -24 719 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -24 719 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|-------------------|
| Oppstartskostnader - Plan & Bygningsetaten | -42 050 |
| Prosjektledelse - Obos Prosjekt | -18 771 |
| Hovedentreprenør - Prosjektleder AS | -3 897 826 |
| Tilskudd - Kulturminnefondet | 400 000 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 558 647 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 959 721 |
| Drift/vedlikehold VVS | -38 817 |
| Drift/vedlikehold elektro | -215 015 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -24 653 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -7 760 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -8 836 |



| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -3 461 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -5 816 909 |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -22 553 |
| Vann- og avløpsgebyr | -1 174 545 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -243 |
| Renovasjonsgebyr | -338 563 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 535 904 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -310 651 |
| Fjernvarme | -1 595 404 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 906 055 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -4 000 |
| Container | -32 209 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -3 847 |
| Datautstyr | -7 499 |
| Annet driftsmateriale | -4 607 |
| Renhold ved firmaer | -199 557 |
| Snørydding | -8 125 |
| Andre driftskostnader | -55 713 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 008 |
| Trykksaker | -6 262 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 623 |
| Andre kontorkostnader | -1 072 |
| Drivstoff | -495 |
| Kontingenter | -35 000 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -7 269 |
| Bank- og kortgebyr | -2 988 |
| Øreavrunding | -8 |
| Velferdskostnader | -540 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -372 822 |

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 15 156 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 26 731 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 41 887 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|----------|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -460 978 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -194 902 |



| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -430 688 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -1 379 388 |
| Renter på leverandørgjeld | -270 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 466 226 |

NOTE 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1936 | 1 916 200 |
| Oppskrevet 1972 | 1 886 850 |
| SUM BYGNINGER | 3 803 050 |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Installert kjøkken i lokale

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Tilgang 2025 | 509 928 | |
| Avskrevet i år | -76 489 | |
| | | 433 439 |

Gjerde

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Tilgang 2025 | 404 967 | |
| Avskrevet i år | -13 934 | |
| | | 391 033 |

Gassanlegg kjøkken restaurant

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Tilgang 2025 | 125 080 | |
| Avskrevet i år | -25 016 | |
| | | 100 064 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 924 535 |
|--------------------------------|----------------|

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -115 440 |
|--------------------------------|-----------------|

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------|
| Avsatt leieinntekter lokale 30003 | 200 773 |
| Avsatt felleskostnader fakturert i 2026 | 3 220 |

| | |
|---|----------------|
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 203 993 |
|---|----------------|

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|------------------------------|-------------|
| Opptjent egenkapital | -36 714 662 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 175 235 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 40 402 |
| Reduksjon EK fra IN | -695 897 |

| | |
|------------------------------|--------------------|
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -36 194 922 |
|------------------------------|--------------------|

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.

NOTE 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant



bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,19, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005

-19 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 858 738

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

608 234

Nedbetalt tidligere, IN

1 175 235

Nedbetalt i år, IN

40 402

-7 817 391

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

1 938 911

Nedbetalt i år

143 914

-3 417 175

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

2 167 569

Nedbetalt i år

206 965

-7 625 466

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-22 000 787

Økning lån 2025

-3 957 464

Nedbetalt tidligere

24 538

Nedbetalt i år

354 124

-25 579 589

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-44 439 621

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-244 250

SUM BORETTSINNSKUDD

-244 250

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek

-17 050

Skyldig arbeidsgiveravgift

-14 909

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-31 959



NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Skyldig feriepenger | -41 745 |
| Forskudd felleskostnader | -27 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -41 772 |

NOTE 22

PANTSTILLELSE

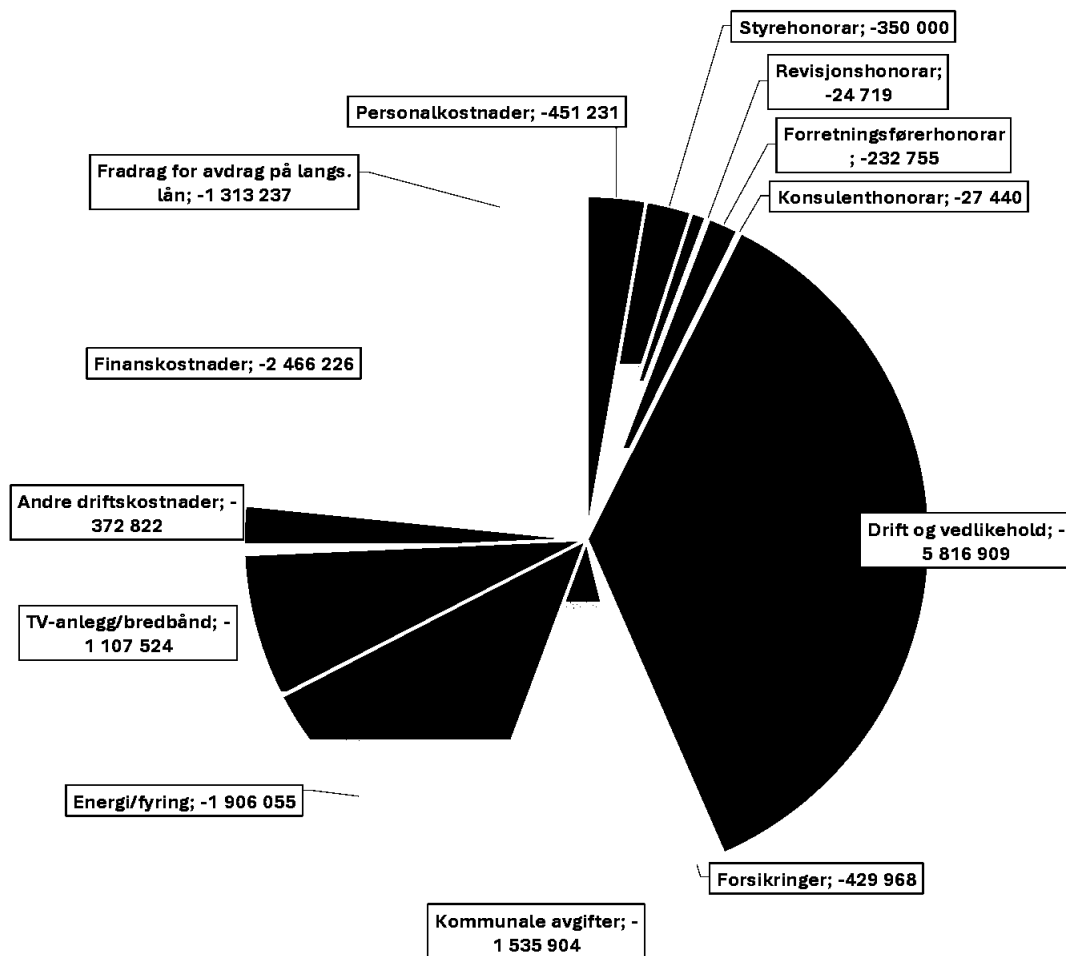
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 244 250 |
| Pantelån | 44 439 621 |
| Påløpte avdrag | 53 396 |
| Bregnede IN forpliktelser | 519 750 |
| TOTALT | 45 257 017 |

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 3 803 050 |
| Tomt | 641 249 |
| TOTALT | 4 444 299 |

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2025

Galgeberg Borettslag



Notat: Galgeberg Borettslag fullførte i 2025 rehabiliteringen av forretningslokalene. I forbindelse med dette ble de disponible midlene redusert med om lag 2,5 millioner kroner. Per 31.12.2025 utgjorde borettslagets disponible midler omtrent 3,1 millioner kroner. Borettslagets disponible midler (arbeidskapital) utgjør per i dag om lag 3,1 millioner kroner, som indikerer en solid økonomisk buffer i forhold til anbefalt nivå.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinket ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, og dermed forsinket innflytting, åpning og husleie. Samtidig har driftsinntektene økt fra 2024 til 2025, hovedsakelig på grunn av økte leieinntekter og justering av felleskostnadene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drifts og vedlikeholdsutgifter knyttet til ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, inngjerding og nytt calling- og nøkkelsystem. Disse utgiftene var ikke inntatt i budsjettet for 2025 da dette var planlagt finansiert ved låneopptak (se for øvrig note 7). Samtidig er kostnader til energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd vesentlig lavere enn budsjettet. Dette skyldes avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme og re-forhandling av avtale med Telenor.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere renter på lån.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på 4 174 925,- som foreslås ført mot egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2025 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Balansen viser disponible midler på 3 111 744,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet skal ikke godkjennes av generalforsamlingen.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til vedlikehold. Det er planlegges ikke med større vedlikeholdsprosjekter for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har varslet en økning av de generelle kommunale avgiftene i 2026 med 10 %. Samtidig er det varslet en økning av vann- og avløpsavgiften med 4,3 % og renovasjonsavgiften med 6 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Borettslaget har tegnet Norgespiers på både strøm og fjernvarme. Det er vanskelig å estimere hvilken besparelse dette faktisk vil kunne medføre. Vi har også valgt å bytte strømvtales. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på noe lavere nivå enn i 2025.

Forsikring

Vår forsikringspremie økte betraktelig i 2025. Det er også varslet en ytterligere økning på ca. 12 % i 2026. Dette skyldes i all hovedsak forsikringsselskapenes prisjustering basert på den generelle prisøkningen i markedet.

Lån

Galgeberg Borettslag har fire lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker i 2026 med 4,3 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene som trådte i kraft 1.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Større vedlikehold og rehabilitering

| Når | Hva | Kommentar |
|-------------|---|--|
| 2025 | Overflateoppussing og kontroll av EL-anlegg i visevaktmesterbolig oppgang I | |
| 2025 | Ny utendørsbelysning ved flaggstang | Med bruk av miljømidler fra OBOS |
| 2025 | Installasjon av nytt calling- og nøkkelsystem | |
| 2025 | Inngjerding av bakgård | |
| 2023-2025 | Totalrehabilitering av forretningslokaler i front mot Åkebergveien | |
| 2021 | Reparasjon av kollapset avløpsrør under gulv oppgang H | Lagt nytt gulv på vaskeriet i forbindelse med arbeidet |
| 2020 | Nytt avfallsanlegg | |
| 2019 | Byttet lys i trappeoppgang | |
| 2017 - 2018 | Maling av alle vinduer | |
| 2017 - 2018 | Utskifting av vinduer | Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører. |
| 2015 - 2016 | Takrehabilitering | Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør |
| 2013 | Fyrhuset | Isolering av rør |
| 2012 | Ventilasjonsrens | |
| 2011 | Høytrykksspyling av soilrør kjøkken | |
| 2010 | Utbedring av støttemur/drenering/tak | Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg. |
| 2009 | Inngjerding av parkeringsplasser | Inngjerding av parkeringsplasser for moped/MC. |
| 2008 | Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan | Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan samt ENØK-analyse utarbeidet. |
| 2007 | Inngjerding av sykkelstativ | |
| 2006 | Oppdatering av brannsikringsutstyr | |
| 2005 | Utvendig maling av vinduene | |
| 2004 - 2005 | Våtromsrehabilitering | |
| 2002 | Rehabilitering utomhusanlegget | |
| 2000 - 2001 | Nye vaskemaskiner og tørketromler | |
| 1998 | Ny oljekjele installert | |
| 1998 - 1999 | Oppussing av oppganger | |
| 1996 | Fyringsanlegget er rehabilitert | |
| 1995 | Diverse | Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert. |
| 1993 | Det elektriske anlegget ble rehabilitert | Ny elektrisk fyrkjele montert. |
| 1990 | Brannbalkonger og balkonger ble totalrenovert | |
| 1983 | Soilrør og stigeledninger | Soilrør samt stigeledninger for vann ble skiftet og installert på kjøkken. |
| 1981 - 1982 | Nye vinduer ble satt inn | |



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------|
| Leder | Raymond Halhjem Andresen | Galgeberg 3 A |
| Styremedlem | Frida Celius Kalheim | Galgeberg 3 D |
| Styremedlem | Rainer Stange | Galgeberg 3 A |
| Styremedlem | Helene Fulland | Galgeberg 3 K |
| Styremedlem | Tord Steffensen | Galgeberg 3 G |
| Varamedlem | Ingjerd Rudsar Forbord | Galgeberg 3 G |
| Varamedlem | Berit Henning | Galgeberg 3 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|------------------------|---------------|
| Delegert | Helene Fulland | Galgeberg 3 K |
| Varadelegert | Ingjerd Rudsar Forbord | Galgeberg 3 G |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|---------------|
| Mona Hjelvik | Galgeberg 3 C |
| Anna Dahlstrøm Eide | Galgeberg 3 M |
| Thomas Oksen | Galgeberg 3 H |

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 Galgeberg Borettslag

Borettslaget består av 175 andelseiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 137

6232 137

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Galgeberg Borettslag har én ansatt. I tillegg er én person ansatt på timebasis. Det har verken vært personskader eller ulykker i 2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Tell Norge AS. Autorisert revisor (oppdragsansvarlig) er Thomas Walter Kvam Olsen.



Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 6

26 av 31

5 Galgeberg Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



0005 Galgeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder, ikke på valg:

Navn: Raymond Halhjem Andresen

Adresse: Galgeberg 3 A

E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Trukket seg

Adresse:

E-postadresse.....

Navn Tord Steffensen Sortland

Adresse: Galgeberg 3 G

E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Rainer Stange

Adresse Galgeberg 3 A

E-postadresse.....

Navn: Alexandra Knudsen Wittemann

Adresse: Galgeberg 3 B

E-postadresse: alexandra.wittemann@gmail.com

Styremedlem for 1 år: Henrik Evensen

Adresse: Galgeberg 3 E

E-postadresse: henrikeevensen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingeborg Steel

Adresse: Galgeberg 3 B

E-postadresse: ingeborg@steel.no

2. Navn: Berit Henning

Adresse: Galgeberg 3 A

E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Thomas Michael Oxem

Adresse: Galgeberg 3 H

E-postadresse.....

Navn: Ingjerd Rudsar Forbord

Adresse: Galgeberg 3G

E-postadresse.....

Navn: Helene Fulland

Adresse: Galgeberg 3 K

E-postadresse.....



Dato 07/02-2026 I valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Mona Hjelvik

Anna Dahlstrøm Eide

Thomas Michael Oxem



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 5 Selskapsnavn: GALGEBERG 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.