



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 358 620	6 006 607
Sum inntekter		8 358 620	6 006 607
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 674	19 952
Annen driftskostnad		2 677 997	2 677 076
Sum kostnader		2 814 266	2 794 014
Driftsresultat		5 544 354	3 212 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 643	11 116
Sum finansinntekter		5 643	11 116
Annen finanskostnad		617 797	720 072
Sum finanskostnader		617 797	720 072
Netto finans		-612 154	-708 956
Ordinært resultat før skattekostnad		4 932 199	2 503 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 932 199	2 503 638
Årsresultat		4 932 199	2 503 638
Totalresultat		4 932 199	2 503 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 932 199	2 503 638
Sum overføringer og disponeringer		4 932 199	2 503 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		132 945 000	132 945 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		165 438	197 112
Sum varige driftsmidler		133 110 438	133 142 112
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		133 110 438	133 142 112
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		70 435	281 708
Sum fordringer		70 505	281 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 403	1 101 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 403	1 101 097
Sum omløpsmidler		680 909	1 382 805
SUM EIENDELER		133 791 346	134 524 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 601 232	62 669 033
Sum opptjent egenkapital		67 601 232	62 669 033
Sum egenkapital		67 609 432	62 677 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 557 428	37 971 355
Øvrig langsiktig gjeld		33 224 800	33 224 800
Sum annen langsiktig gjeld		65 782 228	71 196 155
Sum langsiktig gjeld		65 782 228	71 196 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		230 955	267 879
Leverandørgjeld		117 976	334 187
Annen kortsiktig gjeld		50 754	49 462
Sum kortsiktig gjeld		399 686	651 529
Sum gjeld		66 181 914	71 847 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 791 346	134 524 917



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446526

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 437 662
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 358 620	6 006 607
Sum inntekter		8 358 620	6 006 607
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 674	19 952
Annen driftskostnad		2 677 997	2 677 076
Sum kostnader		2 814 266	2 794 014
Driftsresultat		5 544 354	3 212 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 643	11 116
Sum finansinntekter		5 643	11 116
Annen finanskostnad		617 797	720 072
Sum finanskostnader		617 797	720 072
Netto finans		-612 154	-708 956
Ordinært resultat før skattekostnad		4 932 199	2 503 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 932 199	2 503 638
Årsresultat		4 932 199	2 503 638
Totalresultat		4 932 199	2 503 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 932 199	2 503 638
Sum overføringer og disponeringer		4 932 199	2 503 638



Organisasjonsnr: 988 437 662
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 132 945 000 132 945 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 165 438 197 112
Sum varige driftsmidler 133 110 438 133 142 112

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 133 110 438 133 142 112

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 70
Andre fordringer 70 435 281 708
Sum fordringer 70 505 281 708

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter og lignende 610 403 1 101 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 610 403 1 101 097

Sum omløpsmidler 680 909 1 382 805

SUM EIENDELER 133 791 346 134 524 917

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 8 200 8 200



Sum innskutt egenkapital	8 200	8 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	67 601 232	62 669 033
Sum opptjent egenkapital	67 601 232	62 669 033
Sum egenkapital	67 609 432	62 677 233
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 557 428	37 971 355
Øvrig langsiktig gjeld	33 224 800	33 224 800
Sum annen langsiktig gjeld	65 782 228	71 196 155
Sum langsiktig gjeld	65 782 228	71 196 155
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 955	267 879
Leverandørgjeld	117 976	334 187
Annen kortsiktig gjeld	50 754	49 462
Sum kortsiktig gjeld	399 686	651 529
Sum gjeld	66 181 914	71 847 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 791 346	134 524 917



Organisasjonsnr: 988 437 662
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Det Glade Kvartal I Brl

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 26.mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Det Glade Kvartal I Brl
avholdes 26-29.mai 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Rammelån – styret ber om fullmakt
 - B) Facebook gruppe for borettslaget
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1(2) varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.04.2021
Styret i Det Glade Kvartal I Brl

Anne-Mette Olsen /s/ Olav Andersen /s/ Marco Andre Wang /s/ Britt Wold /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Mette Olsen	Nils Huus' Gate 2
Styremedlem	Olav Andersen	Vitaminveien 16
Styremedlem	Marco Andre Wang	Frederik Glads Gate 1
Styremedlem	Britt Wold	Frederik Glads Gate 1
Varamedlem	Anne Kari Myrvold	Nils Huus' Gate 2

Valgkomiteen

Sigvald Marholm	Nils Huus Gate 2
Harald Ringvold	Nils Huus' Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 men. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Det Glade Kvartal I Brl

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Det Glade Kvartal I Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437662, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Huus Gate 2
Fredrik Glads Gate 1

Gårds- og bruksnummer:
224 395

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Det Glade Kvartal I Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets sammensetning har vært stabil med 5 medlemmer i perioden, 3 kvinner og 2 menn. Varamedlem har også deltatt på styremøtene og i styrearbeidet. Styret har avholdt 9 formelle møter og gjennomført 2 dugnader i perioden (høsten 2020 og våren 2021). Vårdugnaden 2021 ba igjen på utfordringer i forhold til smittesituasjonen og begrensningene rundt det å treffes i grupper. Dette ble løst med å muliggjøre utvendig arbeid over flere dager.

Det har vært høy aktivitet i omsetning av borettslagets andeler 2020/21, og styret har mottatt 23 overdragelser. Pr 1. mai er det 4 aktive bruksoverlatelser men ingen nye søknader om utleie og godkjenninger i perioden 2020/21.

I dekkhotell og utleieboder har det i perioden 2020/21 vært håndtert 18 utleieforhold. Inntekten for hele 2020 var på kr 19.100,- og så langt i 2021 ligger inntekten på kr 15.100,-.

Styret har håndtert 6 forsikringssaker hvor 3 tilfeller adresserer seg til borettslagets ansvarsområde.

Styret opplever at det har gått med en del unødvendig tid til håndtering av gjentakende feilføringer og korrigeringer både i regnskap og budsjett og håper at sakene og rutinene for dette har løst seg før styreperioden avsluttes.

I forbindelse med flere vannlekkasjer gjennom tak i leiligheter, over en periode, ble det i begynnelsen av året avdekket en byggefeil i sjiktet membran og vindspærre. Feilen er avdekket i områder med takterrasser som har panelte vegger og rekkverk. Utvendig utbedring må gjennomføres før innvendig reparasjoner. Det er foretatt tilbudsinnhenting fra entreprenører og informasjonsrunde til de som er direkte berørt. Arbeidene må finansieres med lånte midler og alle andelseiere har fått tilsendt informasjon om omfang med anslagsvis kostnad for den enkelte andel. Prosjektet startet i slutten av april 2021 og er forventet avsluttet innen utgangen av juni. Styret holder i prosjektoppfølgningen.

Også denne perioden har det vært mye arbeid knyttet til garasjeanlegget. For borettslagets styre er dette en kompleks og utfordrende situasjon som legger beslag på mye tid. Arbeidet adresserer seg til stevningen fra Amtmann Meinichsgate ANS (AM15) av februar 2020, (om etablering av ladeanlegg for el-biler), og borettslagets motssøksmål (med bakgrunn i manglende økonomisk balanse i leieforholdet) av 8. april 2020. Styret understreker at godkjenning av ladeanlegg, *med vilkår for installeringen*, ble gitt til AM15 1. november 2019. Garasjens elektriske anlegg ble bygget om og stod klart med egen strømmåler og tavle med god kapasitet for framtidig ladeanlegg i begynnelsen av 2020.

Det ble avholdt meglingsmøte i Oslo tingrett i september 2020, uten at partene kom til enighet. I etterkant av meglingen har det vært kontakt mellom partenes advokater om muligheten for å løse konflikten med AM15. Rettsforhandling berammet til januar 2021 ble satt på hold da partene så en mulighet for komme til enighet i desember. Vi har imidlertid ikke lykket med dette, og styret venter på tilbakemelding fra advokat om en ny dato for rettsforhandling.

Styret har på vegne av borettslaget inngått avtale med Oslo Kommune og deltar i et pilotprosjekt med mulighet for beboerne å benytte sykkelgarasje montert opp utenfor Frederik Glads gate 1. Sykkelgarasjen har plass til 6 sykler og pr 1. mai er det 4 andelseiere som er med i pilotprosjektet, som varer frem til oktober 2021. Styret anbefaler å avslutte prosjektet når dette endes.

I perioden 2020/2021 har styret jobbet kontinuerlig med mindre vedlikehold og det er laget en vedlikeholdsplan som vil være til nytte i videre arbeid med å ivareta verdiene i borettslaget. Planen viste få overraskelser og jobbene som ble markert med høy prioritet er i det store og hele innlemmet i terrasseprosjektet. I tillegg avdekket gjennomgangen at det manglet en list på



grunnmursplast ved Nils Huus gate og beslag som beskytter membran ved alle innganger fra bakgård. Dette ble utbedret umiddelbart. Planen overføres til kommende styre.

Styret har avdekket at det fortsatt er mange som ikke hører brannvarsel tilknyttet fellesområdene og i løpet av mai vil det bli montert brannklokker på fasadene, Nils Huus gate, Frederik Glads gate, Brettevilles gate og en tilleggs klokke i bakgården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 842 007.

Dette er kr 30 493 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for borettslagets ekstra boder, dekkhotell og kontingent for tilgang til miniverksted. Borettslaget mottar årlig garasjeleie på 34 047,- fra AM15.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 814 266.

Dette er kr 293 179 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ompostering for drift og vedlikehold, samt energi/fyring på borettslagets fellesområder og garasje. Styret gjør oppmerksom på at borettslagets økonomi preges av den økonomiske ubalansen i leieforholdet rundt garasjen, hvor borettslagets utgifter er betydelig høyere enn inntektene fra leieforholdet. Tvistesaken med AM15 medfører også at vi har svært høye utgifter til juridisk bistand og enkelte konsulent tjenester.

Resultat

Årets resultat på kr 4 932 199 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 516 613 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 415 586.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 281 223 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 200 000 til større vedlikehold som inkluderer utbedring av identifisert byggefeil. Under drift og vedlikehold finner vi også budsjett for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, 6614. Styret har besluttet å sette opp et eget avdelingsregnskap for drift og vedlikehold av garasjeanlegg før sommeren. Selv om budsjettert årsresultat blir negativt i resultatoppstillingen, vil det hele bli finansiert gjennom låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Borettslaget har installert egen måler for garasjeanlegget og en stor del av borettslagets energikostnader er som en nyhet ompostert og føres til drift og vedlikehold av garasjeanlegg 6614, og senere til eget avdelingsregnskap.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Glade Kvartal I Brl.

Lån

Det Glade Kvartal I Brl har lån i Husbanken og EIKA. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Flere kategorier i felleskostnadene endres med 10%, som blir iverksatt fra og med 01.07.2021. Dette gjelder kategori felleskostnader, kategori v.v og felles strøm, lån i OBOS-banken. Kategorien for bredbånd økes etter indeksregulering med kr 4,- pr andelsleilighet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Det Glade Kvartal 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Glade Kvartal 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 18:00:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: TPSCW-CMQOB-3VSYQ-DJD7Q-M3EUT-270G1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		731 276	1 174 311	731 276	281 223
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 932 199	2 503 638	2 080 055	-762 562
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 674	19 952	31 674	33 000
Fradrag for kjøp av anleggsmidler		0	-70 331	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 897 314	-2 816 294	-2 785 000	-3 002 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 516 613	-80 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-450 053	-443 035	-673 271	-3 731 562
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		281 223	731 276	58 005	-3 450 339
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		680 909	1 382 805		
Kortsiktig gjeld		-399 686	-651 529		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		281 223	731 276		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 124 471	3 130 811	3 163 176	2 771 875
Innkrevde felleskostnader	2	2 662 802	2 730 894	2 653 824	2 964 318
Andre inntekter	3	54 734	64 902	55 500	55 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 842 007	5 926 607	5 872 500	5 736 193
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 595	-11 985	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-85 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	14	-31 674	-19 952	-31 674	-33 000
Revisjonshonorar	6	-12 395	-11 345	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-126 928	-123 350	-127 700	-130 000
Konsulenthonorar	7	-738 361	-205 899	-530 000	-595 000
Drift og vedlikehold	8	-546 239	-730 149	-750 000	-4 010 000
Forsikringer		-150 660	-180 170	-185 800	-156 900
Kommunale avgifter	9	-434 988	-402 505	-426 400	-439 000
Energi/fyring		-178 470	-400 510	-348 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 816	-284 171	-260 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-294 141	-338 978	-331 476	-287 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 814 266	-2 794 014	-3 107 445	-6 141 845
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 516 613	80 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 544 354	3 212 594	2 765 055	-405 652
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 643	11 116	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-617 797	-720 072	-687 000	-359 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-612 154	-708 956	-685 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		4 932 199	2 503 638	2 080 055	-762 652
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 932 199	2 503 638		



12

Det Glade Kvartal I Brl

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	128 159 000	128 159 000
Tomt		4 786 000	4 786 000
Andre varige driftsmidler	14	165 438	197 112
SUM ANLEGGSMIDLER		133 110 438	133 142 112
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 638	24 500
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 785	256 445
Andre kortsiktige fordringer	15	12 012	763
Driftskonto OBOS-banken		199 251	293 350
Sparekonto OBOS-banken		411 152	807 747
SUM OMLØPSMIDLER		680 909	1 382 805
SUM EIENDELER		133 791 346	134 524 917
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	16	67 601 232	62 669 033
SUM EGENKAPITAL		67 609 432	62 677 233

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 557 428	37 971 355
Borettsinnskudd	18	33 224 800	33 224 800

SUM LANGSIKTIG GJELD		65 782 228	71 196 155
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		50 964	49 462
Leverandørgjeld		117 976	334 187
Påløpte renter		18 776	52 976
Påløpte avdrag		212 180	214 904
Annen kortsiktig gjeld	19	-210	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		399 686	651 529
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 791 346	134 524 917
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	20	140 971 840	140 971 844
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021

Styret i Det Glade Kvartal 1 Borettslag

Anne-mette Olsen /s/

Olav Andersen /s/

Marco Andre Wang /s/

Britt Wold /s/

**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.

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.

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.

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 782 954
V.V.og felles strøm	340 092
Lån i Obos-Banken	286 176
Get TV og bredbånd	195 816
Dugnad	49 200
Eiendomsskatt	8 564
Kapitalkostnader på IN-lån	3 116 592
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 879
Overført til kapitalkostnader	-3 124 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 662 802

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie garasje Amt. Meinichsgt.	34 047
Korrigeringer på reskontro	87
Nettinnbetalinger	1 500
Utleie	19 100
SUM ANDRE INNTEKTER	54 734

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 595

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 95 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 160, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 395.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirma Simonsen Vogt Wiig, Juridisk bistand	-731 151
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 210
SUM KONSULENTHONORAR	-738 361

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 713
Drift/vedlikehold VVS	-13 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 779
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 358
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-403 613
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 239

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 582
Vann- og avløpsavgift	-267 432
Renovasjonsavgift	-158 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-434 988

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 118
Driftsmateriell	-305
Lyspærer og sikringer	-10 252
Vaktmestertjenester	-127 752
Renhold ved firmaer	-123 582
Andre fremmede tjenester	-4 980
Trykksaker	-1 317
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-160
Andre kontorkostnader	-1 120
Porto	-10 021
Bank- og kortgebyr	-3 211
Velferdskostnader	-4 700
Konstaterte tap	-25
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 141

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 405
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 832
SUM FINANSINTEKTER	5 643

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-120 330
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-497 467
SUM FINANSKOSTNADER	-617 797

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2005	128 159 000
SUM BYGNINGER	128 159 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.395

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ		
Tilgang 2019	70331	
Avskrevet tidligere	-2344	
Avskrivninger i år	-14066	53 921
Lekeapparat		
Tilgang 2017	176 080	
Avskrevet tidligere	-46 955	
Avskrevet i år	-17 608	111 517
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		165 438
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 674

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	11 725
Avregningskonto IN-lån	287
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 012

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	41 267 416
Egenkapital fra IN tidligere	40 095 682
Egenkapital fra IN 2020	2 516 613
Reduksjon EK fra IN	-16 278 479
SUM ANNEN EGENKAPITAL	67 601 232

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-8 035 044
Nedbetalt tidligere	2 831 854
Nedbetalt i år	270 310
	-4 932 880

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,891 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005	-99 712 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 848 153
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 627 004
Nedbetalt tidligere, IN	40 095 682
Nedbetalt i år, IN	2 516 613
	-27 624 548
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-32 557 428

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-33 224 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 224 800

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uavregnede gebyer	210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	210

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 224 800
Pantelån	32 557 428
Påløpte avdrag	212 180
Beregnete IN-forpliktelser	26 333 816
TOTALT	92 328 224

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	128 159 000
Tomt	4 786 000
TOTALT	132 945 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Petter Svendsby Nils Huus gate 2

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Nøring Fredrik Glads gate 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marco Andre Wang Fredrik Glads gate 1

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne-Mette Olsen Nils Huus gate 2

Marthe Nestvold Løvaas Nils Huus gate 2

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Aleksander Holand Nordahl Fredrik Glads gt. 1

Vegard Skiftestad Olsen Fredrik Glads gate 1

I valgkomiteen for Det Glade Kvartal I Brl

Sigvald Marholm
Harald Ringvold

INNKOMNE FORSLAG**1) Fullmakt til å inngå lånesøknad om utvidet rammelån, ved behov**

I forbindelse med søksmål knyttet til garasjelegget og borettslagets motsøksmål om urimelig leiekontrakt, går vi inn i en usikker tid hvor utfall av saken og kostnad til juridisk bistand har ukjente parameter. Samtidig som vi hverken kjenner varigheten av eller utfallet av prosessen løper det kostnader til elektrisitet og drift av garasjelegget, som foreløpig belastes borettslaget.

Styret ønsker å være i forkant og samtidig unngå ytterligere arbeidsbelastning med gjennomføring av nok en ekstraordinær generalforsamling. Vi ber derfor om fullmakt til å øke rammen for Eika lånet. Lån tas kun ut ved behov og fullmakten begrenses oppad til en økning i rammelån på 2 000 000.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at fullmakt til å inngå lånesøknad om utvidet rammelån innvilges styret, og økningen begrenses oppad til 2 000 000.

2) Facebook gruppe for borettslaget

Vi ønsker at det etableres en facebook gruppe for beboere og andelseiere, slik at vi kan dele og utveksle informasjon om det som foregår i borettslaget og nærmiljøet.

Forslag fremmet fra: Gobaduwage Shamelle Perera og Birendra Smith

Styrets forslag til vedtak:

Facebook gruppe kan være en fin kanal. Det medgår imidlertid mye tid til drift og oppdatering av slike sider og styret anbefaler at kanalen holdes utenfor styrets ansvarsområde. Alle andelseiere kan fritt danne og drifte egne facebook grupper og vi foreslår at en eller flere andelseiere går sammen for å etablere og drifte en slik kanal.

Annen informasjon om borettslaget

Mye av styrets arbeid består i løpende håndtering av spørsmål fra beboere. Styret ønsker å presisere følgende:

- Ved problemer med støvsuger, sjekk at O-ring er på plass, og at slange sitter skikkelig i vegg. Ved fortsatt problemer, avklar om dette gjelder leilighetene ved siden av, og rett under og over, før du kontakter ansvarlig i styret.
- Det er kun tørt støv som skal inn i støvsugeren. Støvsugeren MÅ IKKE brukes til å støvsuge vann, spisse gjenstander (skruer, spiker ol.) eller annet du ikke vil støvsuget med din vanlige støvsuger (f.eks. kattesand). Aske, sneiper eller annet brannfarlig avfall må ikke inn i støvsugerslangen. Ei heller blader eller kvister fra planter ol. da dette medfører at det tetter seg i rørene. Borettslaget har hatt flere kostbare reparasjoner av støvsugeranlegget på grunn av dette.
- Ekstra nøkler til hovedinngangene bestilles gjennom styret på e-post detgladekvartal1@styrommet.no og hentes ut hos Access Låsspesialisten AS i Grefsenveien 9b, for egen regning. Mister du nøklene må du gi beskjed til styret, så sperrer nøkkelen midlertid eller endelig fra systemet.
- Oppdager du forfall eller enkle reparasjoner som bør utføres, kan du sende en e-post til styret. Er det hastesaker må du ta direkte kontakt med et styremedlem.
- Postkasseskilt skal være hvite og vi ønsker å unngå post-it lapper og andre fargerike varianter av navneskilt. Se informasjon om bestilling av skilt på innsiden av postkassen og på oppslag ved postkassene.
- Rydd opp på fellesområder. Det er ikke tillatt å hensette møbler og skrot i fellesarealer ved flytting eller ellers.
- Borettslaget er juridisk ansvarlig for at fortau og uteområder er ryddet og renslig. Derfor er det ikke tillatt å sette noen form for avfall på fortau eller borettslaget fellesområder.
- Røykere oppfordres til å røyke et sted røyken ikke når vinduer i borettslaget.

Styret

Kontaktinformasjon til styret finnes på oppslagstavlene ved begge av byggets hovedinnganger. Styret kan kontaktes på følgende epost:

detgladekvartal1@styrommet.net Borettslaget har også en hjemmeside på www.gladekvartal1.no. Der finnes informasjon om borettslaget, vedtekter, husordensregler samt mye mer.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Løpende vedlikeholdsarbeid

Ved stigende alder på borettslaget øker også behovet for mindre reparasjoner og kontinuerlig vedlikehold. Styret jobber kontinuerlig med å se på hvilke alternativer vi kan benytte fortløpende og effektivt, etter hvert som vedlikeholdsbehovene melder seg.

Borettslaget har serviceavtale for heis (Kone AS), ventilasjon (GK Norge), brannvarslingssystem (Autronica) og sentralstøvsuger (ITEK). Disse aktørene utfører periodisk preventivt og reaktivt vedlikehold. Vi bruker også i størst mulig grad faste kontakter for el- og vvs-arbeider, da det er en fordel at de som utfører arbeidene etter hvert er kjent med bygget vårt.

Dugnader

Styret ønsker at dugnadene i størst mulig grad skal være et sosialt og hyggelig arrangement hvor det er fokus på å gjøre det koselig på terrasser og i bakgård, i tillegg til å holde orden i våre andre fellesarealer.

Det er vanlig at styret arrangerer 3 dugnadsdager i året, hvor 2 dager foregår om våren og 1 dag holdes av til høstdugnad. Alle andelseiere forventes å delta på minst en dugnad pr. år og alle beboere er velkommen. Hver andel betaler kr 50 ekstra gjennom husleien for å kunne leie inn eksternt hjelp til å ta unna store oppgaver.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale og etter styrets instruksjoner. Ser du behov for utbedring og vedlikehold må du kontakte styret. Benytt i størst mulig grad epost: detgladekvartal1@styrerrommet.no. Ved hastesaker kontaktes en i styret direkte. Se kontakt info på nettsider og oppslagstavler.

Borettslagets nettsider

Disse sidene er spesielt nyttige for nyinnflyttede andelseiere. Styret vedlikeholder og publiserer informasjon som beboerne kan ha nytte av på vårt eget domene: <http://detgladekvartal1.no/> Her legges det fortløpende ut informasjon om hva som foregår i Det Glade Kvartal 1. Du finner også en del nødvendig og nyttig informasjon som angår borettslaget og alle beboerne. Alt fra husordensregler, regulering av utleie, tilgang til smørebod, dekkhotell til hva du må gjøre når du ønsker å endre navn på ringeklokken eller ønsker å bestille postkasseskilt. Savner du informasjon om noe du synes burde stått på borettslagets sider, så er det bare å tipse styret om dette pr. e-post.

Registrer deg for å motta informasjon

Viktig informasjon fra styret sendes ofte ut via SMS og e-post. Det er derfor viktig at du har registrert korrekt informasjon hos OBOS og at du godkjenner å motta informasjon digitalt. Dette er av miljøhensyn, i tillegg til å spare styret for tid og borettslaget for penger til papir, print og porto.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesarealet skal bestilles gjennom styret og hentes ut hos Låsspesialisten i Grefsenveien 9b. Tapte eller mistenkt tapte nøkler må alltid meldes til styret, slik at vi kan opprettholde sikkerheten og sperre nøkkelen helt eller midlertidig. Forandring av navn på ringeklokke gjøres ved henvendelse til styret.

Alle postkasseskilt skal være hvite. Skifte av navneskilt gjøres ved å kontakte Stansefabrikken (se lapp på innsiden av postkasselokket).

Dekkkhotell

Borettslaget har eget dekkhotell. Årlig leie av plass 400,- gjelder fra 01.01. – 31.12. Avtalen løper til andelseier selv sier opp avtalen og vi ber alle som har signert om å betale uoppfordret innen 01.01 hvert år. Ønsker du plass må du først ta kontakt med styret på e-post: detgladekvartal1@styrerrommet.net.

Smørebod/miniverksted

Alle andelseiere kan få tilgang til smørebod/miniverksted. Her er det mulighet smøring av ski, reparasjon av sykkel og andre mindre arbeid. Tilgang til boden koster 100,- kr pr. år og gjelder fra 01.01 – 31.12. Avtaler løper til andelseier selv sier opp avtalen og vi ber alle som har signert om å betale uoppfordret innen 01.01 hvert år.

Leie av ekstra kjellerbod

Alle andelseiere kan leie ekstra kjellerbod for kortere (inntil 3 mndr) eller lengre tid for ett år av gangen. Ta kontakt med styret for avklaring om ledig kapasitet og pris. Kontakt styret på e-post: detgladekvartal1@styrerommet.net.

Parkering

Garasjeanlegget er utleid og blir forvaltet av Amtmann Meinichs gate ANS. Beboere som ønsker garasjeplass eller har andre spørsmål til anlegget kan ta kontakt på telefon 90 89 7261. Leie for én plass er p.t. kr 1 600,- pr mnd.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.06 og 01.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fibernet

Telia er borettslagets leverandør av fibernet. 1000/500 mhz inkludert i husleien for alle andeler. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av membran, vindspærre og tilhørende flater i 4 til 6 etg, primært mot ytre fasade	Rehabilitering av membran, terrasser, panelte rekkverk og vegger på ytre fasade i 4., 5., og 6. etg. Det legges ikke nytt membran under felles terrasse i 6. etg. eller felles terrasse over L413.
2021	Utbedring fuktsperre grunnmur på Nils Huus gate	Ingen tegn til fukt i disse områdene, kun manglende topplister og stedvis manglende plast.
2020	Utarbeidet en vedlikeholdsplan	Gir en oversikt over status og hvilke oppgaver som bør prioriteres i de neste 5 år.
2019/2020	Omlagging og ombygging av elektrisk anlegg i garasje	Elektrisk anlegg i garasjen er oppgradert og ombygget. Alt er klart for installering av ladeanlegg for el-biler
2019	Installert fibernett	Get er leverandør av fibernett og månedskostnaden for dette er inkludert i husleien for alle andeler.
2019	Nye sykkelstativ i sykkelbod	Nye sykkelstativ montert i sykkelbod U1 og oppgradert bod under nedkjøring i garasje U2 med de gamle sykkelstativene
2019	Nyplanting bed Nils Huus gate	Nyplanting og forbedring av jord i bed ved langsiden Nils Huus gate.
2019	Nytt låssystem på fellesarealet	Opprettet utekran og lagt ut svetteslanger
2019	Ledelys og nødlys byttet	Skiftet låskasser til bodområder, hovedinnganger, sykkelbod, avfallsrom og andre låste rom på fellesarealet
2019	Individuell måling av strøm	Byttet ut alle ledelys og nødlys i borettslagets fellesarealer som trappeløp, inngangspartier og bodområder.
2019	Utnyttelse av «dødt» fellesareal	Alle leiligheter har ny måler fra Hafslund og fellesmåling av strøm har opphørt. Det er nå anledning til selv å velge strømleverandør.
2018	Takterrasser	Bygget 6 utleieboder, etablert låst dekkhotell og miniverksted
2018	Ny sklisikring svalganger	Slipt alle 4 takterrasser samt ny fargesetting av terrassedekket
2017	Trampoline og fallunderlag ved lekeapparater	Utbedring av dekke på svalganger
2016 - 2017	Maling inngangsparti, trapperom, f.dører	Etablering av to trampoliner Fallunderlag ved husker og lekeapparat Utbedring av plen
		Maling av inngangsparti, trapperom, heisdører, fellesdører på begge sider, samt søppelrom.



2015	Rehabilitering av svalganger	Rehabilitering og reparert skader som følge av vanninntrenging
2015	Maling av overflater	I forbindelse med rehabilitering av svalgangene