



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 830 941	1 468 483
Sum inntekter		1 830 941	1 468 483
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	44 040
Annen driftskostnad		926 786	1 276 212
Sum kostnader		995 246	1 320 252
Driftsresultat		835 695	148 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		503	7 731
Sum finansinntekter		503	7 731
Annen finanskostnad		270 446	326 592
Sum finanskostnader		270 446	326 592
Netto finans		-269 943	-318 861
Ordinært resultat før skattekostnad		565 752	-170 630
Ordinært resultat etter skattekostnad		565 752	-170 630
Årsresultat		565 752	-170 630
Totalresultat		565 752	-170 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		565 752	-170 630
Sum overføringer og disponeringer		565 752	-170 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 115 000	47 115 000
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 798	52 716
Sum fordringer		61 798	52 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 019	278 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 019	278 986
Sum omløpsmidler		251 817	331 703
SUM EIENDELER		47 366 817	47 446 703

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 490 904	16 925 152
Sum opptjent egenkapital		17 490 904	16 925 152
Sum egenkapital		17 493 904	16 928 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 155 948	14 683 376
Øvrig langsiktig gjeld		15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld		29 700 898	30 228 326
Sum langsiktig gjeld		29 700 898	30 228 326
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 730	97 279
Leverandørgjeld		47 374	167 544
Annen kortsiktig gjeld		27 911	25 401
Sum kortsiktig gjeld		172 015	290 225
Sum gjeld		29 872 913	30 518 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 366 817	47 446 703



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336098

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 830 941	1 468 483
Sum inntekter		1 830 941	1 468 483
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	44 040
Annen driftskostnad		926 786	1 276 212
Sum kostnader		995 246	1 320 252
Driftsresultat		835 695	148 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		503	7 731
Sum finansinntekter		503	7 731
Annen finanskostnad		270 446	326 592
Sum finanskostnader		270 446	326 592
Netto finans		-269 943	-318 861
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		565 752	-170 630
Årsresultat		565 752	-170 630
Totalresultat		565 752	-170 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		565 752	-170 630
Sum overføringer og disponeringer		565 752	-170 630



Sum opptjent egenkapital	17 490 904	16 925 152
Sum egenkapital	17 493 904	16 928 152
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 155 948	14 683 376
Øvrig langsiktig gjeld	15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld	29 700 898	30 228 326
Sum langsiktig gjeld	29 700 898	30 228 326
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	96 730	97 279
Leverandørgjeld	47 374	167 544
Annen kortsiktig gjeld	27 911	25 401
Sum kortsiktig gjeld	172 015	290 225
Sum gjeld	29 872 913	30 518 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 366 817	47 446 703



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Det Glade Kvartal II Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 5642





Velkommen til årsmøte i Det Glade Kvartal II Brl.

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5642>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Borettslaget styre får fullmakt til å ta opp et lån på 1.3 millioner NOK for nødvendig vedlikehold
6. Borettslaget styre får fullmakt til å avvikle kabel TV inkludert i borettslagets fellesutgifter samt skifte internett leverandør.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Glade Kvartal II Brl.



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nanette C. Stenbock Riis er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5642 - Årsrapport til styrevernet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 5

Borettslaget styre får fullmakt til å ta opp et lån på 1.3 millioner NOK for nødvendig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bygget i DGK2 ble ferdigstilt i 2005 og det har ikke vært utført noen større vedlikeholdsprosjekter i bygget siden det ble ferdigstilt.

Blant annet er brannvarsleranlegget ikke lenger godkjent, vi har hatt mye innbrudd i kjellerbodene og callinganlegget vårt bør byttes, samt at tredekke på takterrassen har begynt å råtne.

Det har også vært 4 lekkasjer i varmtvannsanlegget i perioden 2005-2022, med siste lekkasje seneste i 2021.

Styret har i perioden 2021-2022 innhentet tilbud på bytte av brannvarsleranlegg, bytte til elektronisk låsesystem og ytterligere sikring av kjellerbodene samt utbedring av takterrassen.

Det er anslått at nytt brannvarsleranlegg vil koste ca 200 000 NOK, ny takterrasse (med skifte av takmembran og taktekke) vil koste ca 600 000 NOK, og nytt låsesystem med sikring av kjellerboder vil koste ca 200 000 NOK.

Disse tre sakene vil derfor trolig koste rundt 1 million NOK tilsammen. Borettslaget har ikke opparbeidet seg nok egenkapital til å dekke inn dette uten å ta opp lån.

Det er også behov for å ta en uavhengig kontroll av alt VVS anlegg i bygget og utbedre evn. Mangler i anlegget før vi får en 5te lekkasje. Dette er også nødvendig da det er allerede en liten lekkasje i varmtvannsbereider rommet, men denne er ikke ansett som kritisk da vannet fordamper forttere i bøtten enn det det lekker ut.



Styret enda ikke har fått inn noen tilbud på kontroll og vedlikehold av VVS anlegg, men vi anslår at dette kan ligge mellom 100-200 000 NOK. Pga. Krigen i Ukraina er det også antatt at kostnadene for trevirke til ny takterrasse kan gå opp, så styret ønsker å ha en ekstra 100 000 NOK i sikkerhetsmargin.

Det er viktig å bemerke seg at 1.3 millioner NOK er en øvre grense. Et rammelån gjør at borettslaget ikke tar opp mer lån en det som er nødvendig for å dekke inn disse vedlikeholdsprosjektene.

Vi henviser til styrets beretning for mer detaljer rundt arbeidet som er gjort m.h.p. Innhente tilbud til nytt brannvarsleranlegg, nytt låsesystem og sikring av kjellerboder samt takterrassen.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp et rammelån på opptil 1.3 millioner NOK på vegne av borettslaget DGK2. Dette lånet skal benyttes til vedlikehold som f.eks. Skifte av låsesystem, sikring av kjeller, bytte av brannvarsler anlegg, reparasjon av takterrasse samt vedlikehold av VVS og andre mindre vedlikehold/oppgraderinger styret mener er nødvendig. Nedbetalingsperioden skal sålangt det er mulig justeres slik at borettslaget ikke trenger å øke andel av felleskostnadene.

Sak 6

Borettslaget styre får fullmakt til å avvikle kabel TV inkludert i borettslagets fellesutgifter samt skifte internett leverandør.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget sitt styre utførte en spørreundersøkelse via vibbo.no i 2021 for å undersøke om hvor ofte beboerne benyttet seg av lineær TV (kabel TV) som idag er inkl. I fellesutgiftene. I spørreundersøkelsen var det 2 av 23 beboere som svarte de benyttet seg av kabel TV, og kun 1 av 23 som ønsket at dagens ordning skulle fortsette.

Idag betaler borettslaget ca 230 000 NOK i året for kabel TV samt internett (100 mbit ned og 10 mbit opp). Kabel TV utgjør da ca halvparten disse kostnadene.

Styreleder Heikki Sørum har på eget initiativ innhentet et tilbud fra Viken Fiber som kan levere internett via fiberkabel inn i hver leilighet (på 1000 mbit ned og 1000 mbit opp). Viken fiber installerer dette kostnadsfritt i hver leilighet mot binding i 3 år. Dette vil da koste ca 125 000 NOK per år for borettslaget. Viken fiber leverer også TV signaler gjennom samme fiberkabel via Altibox for de som måtte ønske dette.



Styret for 2022-2023 vil undersøke om det også finnes andre selskaper som kan levere internett med opsjon på kabel TV, men om en legger Viken Fiber sitt tilbud i bunn vil borettslaget spare ca 100 000 NOK hver år som kan gå til å opparbeide egenkapital.

En skal også være klar over at innen 10-15 år så vil det bli nødvendig med en større rehabilitering av fasaden. Fasaden vår ikke tilpasset klimaendringer så det er ikke urimelig å tro at fasaden må gjennomgå en større rehabilitering 25-30 år etter at bygget ble ferdigstilt (dvs. 2035-2040).

Pga. manglende klimatilpasning må vi også regne med at en slik renovasjon vil være kostbar. Det er derfor fornuftsmessig at borettslaget sparer inn der de kan for å forbedre seg til neste runde med store renovasjonsprosjekter.

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget får fullmakt til finne en internett leverandør som tilbyr internett til alle beboerne i borettslaget, samt kan levere kabel TV tjenester som et individuelt tillegg som beboerne må selv dekke. Eventuelt overskudd fra et slikt tiltak skal i stor grad spares for fremtidige prosjekter eller benyttes til å nedbetale borettslagets gjeld.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heikki Sørum

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Margit Lund Eidheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nanette C. Stenbock Riis

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Lora Temelkova



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heikki Sørum	Amtmann Meinichs Gate 17
Styremedlem	Matilde Heggdal Heimstad	Amtmann Meinichs Gate 17
Styremedlem	Nanette C. Stenbock Riis	Amtmann Meinichs Gate 17
Varamedlem	Iver Johan Solheim	Amtmann Meinichs Gate 17

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Det Glade Kvartal II Brl.

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Det Glade Kvartal II Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888403132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Amtmann Meinichs Gate 17

Gårds- og bruksnummer:

224 394

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.

Det Glade Kvartal II 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

Perioden 2021-2022 har vært dominert av vedlikeholdssaker og de økonomiske følgene dette medfører. Det har også vært en veldig hektisk periode for styret, med mye merarbeid og saker som har gjort styrets arbeid krevende.

For å forenkle styrets arbeidet har styret tatt aktivt i bruk vibbo.no fra OBOS, noe som har gjort det lettere følge opp henvendelser fra beboere og legge ut skriv til beboere.

Som de fleste vet så ble felleskostnadene økt i begynnelsen av 2021 for å bygge opp kapital til å dekke inn mindre vedlikeholdsprosjekter, samt å sikre borettslaget en sterk



nok økonomi til å i fremtiden kunne betjene lån som følge av større vedlikeholdsprosjekter som har ligget på vent.

I løpet av 2021-2022 ble det så utført fem mindre vedlikeholdsprosjekter innenfor de ordinære økonomiske rammene til borettslaget.

1. Nødtelefon i heisanlegget sluttet å virke, noe som krevde at den gamle telefonbaserte løsningen måtte skiftes ut med en GSM mobilbasert løsning.
2. Mindre vannlekkasje i forbindelse med varmtvannsberederne ble reparert.
3. Viftene i kjellerens lufteanlegg ble byttet og støvfilter renset.
4. Kontroll av røykvarslere og brannslanger.
5. Alle avløpsrør ble renset og spylt for å fjerne 15 års opparbeidet fettavleiring.

I tillegg til de overnevnte vedlikeholdsprosjektene har det også blitt byttet en lampe i boden. Dette som følge av at en transformator i armaturet ble sprengt og utløste brannalarmen.

Brorparten av styrets tid har derimot gått med til å forberede fire større vedlikeholdsprosjekter, samt å utarbeide et ekstraordinært forslag til årsmøtet for å kunne ta opp et rammelån for å dekke inn kostnadene for disse vedlikeholdsprosjektene. (se Innkomne forslag; forslag nr 1 i årsrapporten for detaljer om dette forslaget).

1. Bytte av brannvarsleranlegg.
2. Bytte av låsesystem, sikringstiltak i kjeller og porttelefon.
3. Reparasjon av takterasse og takdekke.
4. Gjennomgang av VVS anlegg og utbedre VVS mangler.

De tre første sakene ble lagt ut som anbud på mittanbud.no, med varierende respons.

I sak nr 1 var det god respons med hele 7 seriøse anbud.

Styret har i denne saken innstilt på en spesifikk leverandør (Gowens AS) som ga en anbud som lå i det nedre prissjiktet men leverte en langt mer tillitsvekkende pakke enn alle andre anbud. Kort fortalt går Gowens anbud ut på at vi får byttet ut det gamle fellesanlegget, det nye anlegg vil bli tilkoblet alarmsentral, samt at alle individuelle røykvarslere i leilighetene vil bli tilkoblet fellesanlegget med kablet forbindelse.



Det som gjorde Gowens anbud spesielt var at de tilbød trippelsensor inne i leilighetene som kun utløses når det er både varme, røyk og karbonmonoksid utvikling. Dette vil forhindre falske alarmer, noe som gjør det hensiktsmessig å koble alle leilighetene til et fellesanlegg. Bygget vårt er spesielt utsatt om det oppstår en brann i en leilighet da vi kun har en nødvei, så det å koble opp leilighetene til et felles anlegg vil helt klart øke brannsikkerheten i bygget fordi folk vil få varsel lenge før korridor og trappehus er fylt med giftig røyk.

Styret mener derfor at denne løsningen er det helt klart overlegne tilbudet kvalitetsmessig. Prismessig var Gowens tilbud på 204 000 NOK inkl. MVA, noe som var kun 15 000 NOK dyrere enn det billigste anbudet, og hele 212 000 NOK billigere enn det dyreste.

I sak nr 2 om låsesystem har styret fått inn 4 anbud.

I tillegg til å bytte til elektroniske låser i fellesarealet har vi også innhentet anbud på sikring og overvåking av kjellerbodene med opsjon på nytt callinganlegg. Nytt callinganlegg er ikke en absolutt nødvendighet, men det kan være hensiktsmessig å bytte dette samtidig om vi uansett skal bytte alle andre adgangssystemer. Styret har per dags dato (23 Mars 2022) ikke innstilt på et anbud og avgjort om vi skal innstille på opsjonen, men vi regner med å ha dette klargjort innen årsmøtet i midten av Mai 2022.

I sak 3 var det vanskelig å få anbud, så oppdraget ble forsøkt lagt ut flere ganger på mittanbud.no før vi fikk tilstrekkelig respons til å kunne sette anbud opp mot hverandre. I det første anbudet forsøkte styret først å få gjort enkle reparasjoner. To uavhengige håndverkere var på befaring men begge ønsket ikke å utføre oppdraget da de mener takterrassen er i såpass dårlig stand at alt trevirke må byttes ut snarest, og at småreparasjoner ville gi beboere en falsk følelse av trygghet.

Styret har også notert seg at nabobygget byttet også ut alt trevirke i takterrassene sine forrige sommer, trolig av samme årsak.

I denne saken har det vært spesielt vanskelig å få inn anbud på en totalrenovasjon av taket da det er mangel på kvalifiserte håndverkere samt at entreprenører ønsker seg kun større oppdrag.



Styret har per dags dato mottatt to anbud, hvor et av anbudene var inkludert opsjoner som f.eks. Bytte av takmembran og sedumgress i tillegg til reparasjon av takterrassen. Det sittende styret har ikke hatt overskudd til å ta et standpunkt til dette, så neste styre må følge opp dette som en av sine første saker.

Om en uansett må gjøre en større renovasjonsprosjekt kan man også vurdere om en skal også bygge om takterrassen for å gjøre den bedre. F.eks. Ved å heve soilrørene slik at kloakkdunst ikke kommer ut i hodehøyde. Og/eller å bygge om takterrassen slik at den gir mer skjerming mot vind og evn. Gir litt skygge når solen står høyt på himmelen.

Sist men ikke minst, så har styret konstantert at vi fortsatt har en mindre vannlekkasje i varmtvannsanlegget i kjelleren. Denne lekkasjen er fortsatt såpass liten at vannet fordamper fortere enn det lekker ut. Etter konsultasjon med fagperson har vi blitt rådet til å leie inn en uavhengig selvstendig fagperson med mesterbrev som kan gå igjennom hele anlegget med mål om å levere en statusrapport og komme med forslag til utbedringer. Dette fordi en slik selvstendig næringsdrivende ikke har kapasitet til å utføre selve arbeidet, og har da kun egeninteresse enn å levere en så grundig rapport som mulig.

Deretter legges så foreslåtte utbedringer ut som et separat anbud for å sikre at vi finner et prisgunstig anbud. Styret har dog ikke hatt overskudd til å følge opp denne saken ytterligere enn å hente inn anbefaling på hvordan dette kan gjøres. Dette blir derfor en sak som neste styre må følge opp.

Rent ellers kan det også nevnes at to av fire styremedlemmer (en vara, og et styremedlem) har flyttet i løpet av styreperioden. De gjenværende styremedlemmene har derfor sittet med en forholdsvis stor arbeidsbelastning fra Februar 2022 frem til årsmøtet i Mai 2022. Vi håper derfor beboere og andelseiere har forståelse for at vi ikke har klart å fullføre alle anbudsrundene før årsmøtet 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet 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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 530 941.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt fra august.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 995 246.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til strøm enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 565 752 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 2021 ble det innbetalt kr 300 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 265 752.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 79 802 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til større vedlikehold som omfatter:

1. Bytte av brannvarsleranlegg i fellesareal samt tilkoble brannvarslere i leilighetene et felles anlegg.
2. Bytte av låser og overgang til elektronisk låsesystem, samt sikring og adgangskontroll til kjellerbodene.
3. Reparasjon og oppgradering av takterasse og takdekke.
4. Kontroll og utbedring av felles VVS anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 74 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Glade Kvartal II Brl..

Lån

Det Glade Kvartal II Brl. har to lån i OBOS. Begge er annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Det Glade Kvartal II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Glade Kvartal II Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Prosessdokumentasjon: ZAQWV-1123456-110000-ANNU-11-2021-111111



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførerens 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 rettvisende 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 mistligheter 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 avvirket.

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 mistligheter 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 mistligheter 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Proses: Dokumentasjon - ZAQNF - ICD/HA/IG/ICVW - AUU - W - 25.01.2023 - IT/HA/C



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

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.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		41 478	455 294	41 478	79 802
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		565 752	-170 630	281 090	-650 460
Tillegg for nye langsiktige lån	16	150 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-377 428	-243 186	-303 000	-437 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-300 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		38 324	-413 816	-21 910	-1 087 460
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		79 802	41 478	19 568	-1 007 658
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		251 817	331 703		
Kortsiktig gjeld		-172 015	-290 225		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		79 802	41 478		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		568 859	569 778	573 816	553 224
Innkrevde felleskostnader	2	961 599	898 524	898 184	1 049 776
Andre inntekter	3	483	181	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 530 941	1 468 483	1 472 000	1 603 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-4 040	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 008	-8 548	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-84 000	-86 400
Konsulenthonorar	7	-11 200	-6 979	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-172 243	-605 354	-160 000	-1 135 000
Forsikringer		-69 930	-68 182	-70 800	-74 000
Kommunale avgifter	9	-154 899	-148 993	-150 250	-158 600
Energi/fyring		-99 832	-53 210	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 230	-199 029	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-117 155	-103 962	-111 900	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-995 246	-1 320 252	-920 410	-1 928 460
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		535 695	148 231	551 590	-325 460
Innbetalt andel fellesgjeld		300 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		835 695	148 231	551 590	-325 460
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	503	7 731	1 000	6 000
Finanskostnader	12	-270 446	-326 592	-271 500	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-269 943	-318 861	-270 500	-325 000
ÅRSRESULTAT		565 752	-170 630	281 090	-650 460
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-170 630		
Til annen egenkapital		565 752	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 919 000	45 919 000
Tomt		1 196 000	1 196 000
SUM ANLEGGSMIDLER		47 115 000	47 115 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 528	67
Forskuddsbetalte kostnader		54 118	50 957
Andre kortsiktige fordringer	14	4 152	1 692
Driftskonto OBOS-banken		88 739	27 011
Sparekonto OBOS-banken		101 281	251 975
SUM OMLØPSMIDLER		251 817	331 703
SUM EIENDELER		47 366 817	47 446 703
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	17 490 904	16 925 152
SUM EGENKAPITAL		17 493 904	16 928 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 155 948	14 683 376
Borettsinnskudd	17	15 544 950	15 544 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 700 898	30 228 326
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 911	17 792
Leverandørgjeld		47 374	167 544
Påløpte renter		47 409	46 918
Påløpte avdrag		49 321	50 361
Annen kortsiktig gjeld		0	7 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 015	290 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 366 817	47 446 703
Pantstillelse	18	47 262 000	47 112 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.04.2022

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag

Heikki Sørum/s/

Matilde Heggdal Heimstad/s/ Nanette C. Stenbock Riis/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	668 439
Kabel-tv	186 480
Oppvarming	106 680
Kapitalkostnader på IN-lån	568 548
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	311
Overført til kapitalkostnader	-568 859
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	961 599

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	63
Nøkler	420
SUM ANDRE INNTEKTER	483

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 200
SUM KONSULENTHONORAR	-11 200

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 668
Drift/vedlikehold VVS	-9 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 735
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 243

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 963
Renovasjonsavgift	-73 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 899

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 548
Lyspærer og sikringer	-752
Vaktmestertjenester	-36 825
Renhold ved firmaer	-65 581
Andre fremmede tjenester	-7 945
Trykksaker	-226
Andre kontorkostnader	-625
Porto	-941
Bank- og kortgebyr	-2 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 155

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	503

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-265 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 670
Andre rentekostnader	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-270 446

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2005	45 919 000
SUM BYGNINGER	45 919 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.394

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 152

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 670 602
Egenkapital fra IN tidligere	15 336 459
Egenkapital fra IN 2021	300 000
Reduksjon EK fra IN	-1 816 157
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 490 904

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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	74 323	
		-75 677

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 31.12.2021 lik 1,95%

Opprinnelig 2005	-31 567 050	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 547 215	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	303 105	
Nedbetalt tidligere, IN	15 336 459	
Nedbetalt i år, IN	300 000	
		-14 080 271

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet var avdragsfritt fram til 2015.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note

1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-14 155 948
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-15 544 950
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-15 544 950
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 544 950
Pantelån	14 080 271
Påløpte avdrag	49 321
Beregnete IN-forpliktelser	13 820 302
TOTALT	43 494 844

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

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



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565899. 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 Eiendomsforvaltning AS 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 31.10. og



31.04. 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 Skadeforsikringssselskapet 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nye søppelbrønner	
2020	Fasadevask og maling	
2017	Utskiftet belysning fellesarealer	Belysning skiftet til LED-belysning, med dimmer og sensor.
2016 - 2017	Sanering/ rehab. i kjelleren.	En større lekkasje som medførte behov for noe sanering og rehabilitering i kjelleren høsten 2016. I denne forbindelse er det blitt sanert og skiftet ut himlingsplater, linoleumsgulv, samt tørket kjeller med luftavfuktere i en lengre periode.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 5642 **Selskapsnavn:** Det Glade Kvartal II Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Nanette C. Stenbock Riis er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

For

Mot

Sak 5 Borettslaget styre får fullmakt til å ta opp et lån på 1.3 millioner NOK for nødvendig vedlikehold

Styret får fullmakt til å ta opp et rammelån på opptil 1.3 millioner NOK på vegne av borettslaget DGK2. Dette lånet skal benyttes til vedlikehold som f.eks. Skifte av låsesystem, sikring av kjeller, bytte av brannvarsler anlegg, reparasjon av takterrasse samt vedlikehold av VVS og andre mindre vedlikehold/oppgraderinger styret mener er nødvendig. Nedbetalingsperioden skal så langt det er mulig justeres slik at borettslaget ikke trenger å øke andel av felleskostnadene.

For

Mot

Sak 6 Borettslaget styre får fullmakt til å avvikle kabel TV inkludert i borettslagets fellesutgifter samt skifte internett leverandør.

Styret i borettslaget får fullmakt til finne en internett leverandør som tilbyr internett til alle beboerne i borettslaget, samt kan levere kabel TV tjenester som et individuelt tillegg som beboerne må selv dekke. Eventuelt overskudd fra et slikt tiltak skal i stor grad spares for fremtidige prosjekter eller benyttes til å nedbetale borettslagets gjeld.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Heikki Sørum

Styremedlem (1 skal velges)

Margit Lund Eidheim

Styremedlem (1 skal velges)

Nanette C. Stenbock Riis

Varamedlem (1 skal velges)

Lora Temelkova

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.