Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 318 423
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	GJØVIKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS 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:	Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2022

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, 22.06.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 498 675	4 394 129
Sum inntekter		**4 498 675**	**4 394 129**
Kostnader			
Lønnskostnad		114 805	107 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 783	
Annen driftskostnad		2 721 666	2 428 352
Sum kostnader		**2 842 254**	**2 536 250**
Driftsresultat		**1 656 421**	**1 857 879**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 770	6 498
Sum finansinntekter		**2 770**	**6 498**
Annen finanskostnad		139 479	269 947
Sum finanskostnader		**139 479**	**269 947**
Netto finans		**-136 709**	**-263 449**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 519 712**	**1 594 430**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 519 712**	**1 594 430**
Årsresultat		**1 519 712**	**1 594 430**
Totalresultat		**1 519 712**	**1 594 430**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 519 712	1 594 430
Sum overføringer og disponeringer		**1 519 712**	**1 594 430**

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		4 675 235	4 675 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 792	
Sum varige driftsmidler		**4 719 027**	**4 675 235**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**4 719 027**	**4 675 235**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		66 618	64 353
Sum fordringer		**66 618**	**64 353**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 773 461	1 818 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 773 461**	**1 818 688**
Sum omløpsmidler		**1 840 080**	**1 883 041**
SUM EIENDELER		**6 559 107**	**6 558 276**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		**7 900**	**7 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 440 547	8 960 259
Sum opptjent egenkapital		**-7 440 547**	**-8 960 259**
Sum egenkapital		**-7 432 647**	**-8 952 359**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 113 002	14 667 712
Øvrig langsiktig gjeld		332 000	332 000
Sum annen langsiktig gjeld		**13 445 002**	**14 999 712**
Sum langsiktig gjeld		**13 445 002**	**14 999 712**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		397 785	400 793
Leverandørgjeld		58 847	110 129
Annen kortsiktig gjeld		90 120	
Sum kortsiktig gjeld		**546 752**	**510 923**
Sum gjeld		**13 991 754**	**15 510 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 559 107**	**6 558 276**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 510103

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 318 423
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	GJØVIKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS 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:	Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2022

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, 25.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 498 675	4 394 129
Sum inntekter		**4 498 675**	**4 394 129**
Kostnader			
Lønnskostnad		114 805	107 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 783	
Annen driftskostnad		2 721 666	2 428 352
Sum kostnader		**2 842 254**	**2 536 250**
Driftsresultat		**1 656 421**	**1 857 879**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 770	6 498
Sum finansinntekter		**2 770**	**6 498**
Annen finanskostnad		139 479	269 947
Sum finanskostnader		**139 479**	**269 947**
Netto finans		**-136 709**	**-263 449**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 519 712**	**1 594 430**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 519 712**	**1 594 430**
Årsresultat		**1 519 712**	**1 594 430**
Totalresultat		**1 519 712**	**1 594 430**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 519 712	1 594 430
Sum overføringer og disponeringer		**1 519 712**	**1 594 430**

Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA BORETTSLAG

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		4 675 235	4 675 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 792	
Sum varige driftsmidler		**4 719 027**	**4 675 235**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**4 719 027**	**4 675 235**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		66 618	64 353
Sum fordringer		**66 618**	**64 353**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 773 461	1 818 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 773 461**	**1 818 688**
Sum omløpsmidler		**1 840 080**	**1 883 041**
SUM EIENDELER		**6 559 107**	**6 558 276**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		**7 900**	**7 900**

Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 440 547	8 960 259
Sum opptjent egenkapital	**-7 440 547**	**-8 960 259**
Sum egenkapital	**-7 432 647**	**-8 952 359**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 113 002	14 667 712
Øvrig langsiktig gjeld	332 000	332 000
Sum annen langsiktig gjeld	**13 445 002**	**14 999 712**
Sum langsiktig gjeld	**13 445 002**	**14 999 712**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	397 785	400 793
Leverandørgjeld	58 847	110 129
Annen kortsiktig gjeld	90 120	
Sum kortsiktig gjeld	**546 752**	**510 923**
Sum gjeld	**13 991 754**	**15 510 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**6 559 107**	**6 558 276**

Organisasjonsnr: 948 318 423
GJØVIKGATA 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

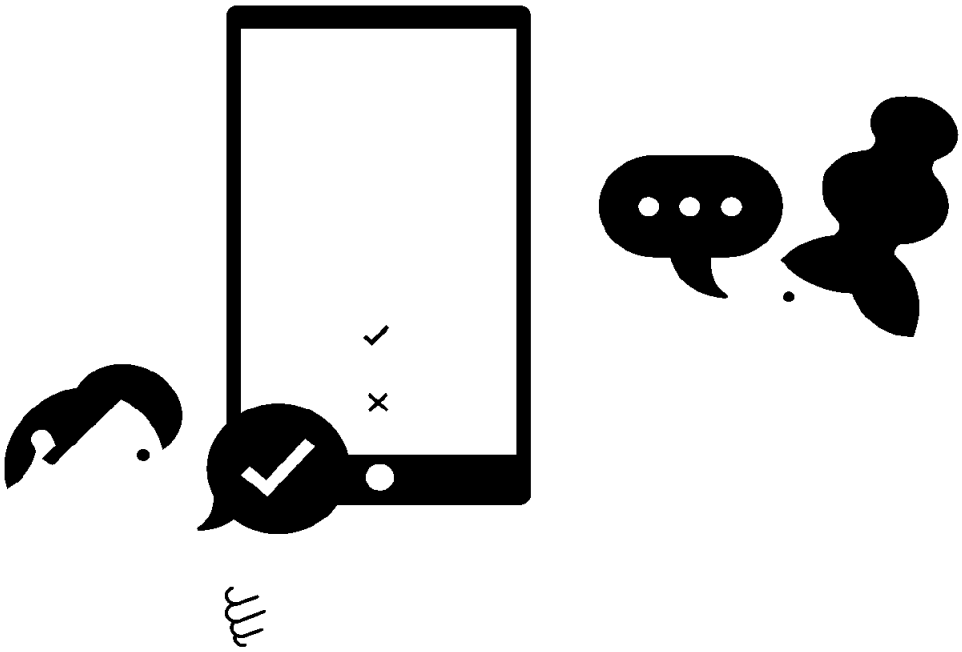
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Årsmøte 2022

Gjøvikgata Borettslag

20. juni 2022

Selskapsnummer: 40

OBOS

Velkommen til årsmøte i Gjøvikgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
20. juni 2022 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Utvidet og oppgradert sykkelparkering
6. Bygging av sykkelskur
7. Frysebokser
8. Trekk fra vinduer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité
12. Hageutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport Gjøvikgata borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 4
Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5
Utvidet og oppgradert sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Helena Seibicke

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fjerne eksisterende løsninger, ta ned vegg og sette inn nye sykkelstativ som i Ålesundgata 3. Estimert pris for ferdig monterte stativer med 70 plasser pr bygning, totalt 140 plasser er ca. kr 200.000,- Rive- og byggearbeider kommer i tillegg.

Styrets innstilling
Styret støtter å se på løsningen med sykkelparkering, samt motta tilbud fra firmaet som hadde dette oppdraget i Ålesundgata 3. Dette forslaget forutsetter at frysebokser i

sykkelboden fjernes. Styret støtter også forslaget om å vurdere muligheten for å ta ned veggen mellom de to rommene for sykkelparkering i hvert bygg. Rive- og byggearbeider foreslås utført etter vurdering og pristilbud fra Obos Prosjekt.

Forslag til vedtak
Fjerne eksisterende løsninger, ta ned vegg og sette inn nye sykkelstativ som i Ålesundgata 3.

Sak 6
Bygging av sykkelskur

Forslag fremmet av:
Markus Kilander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av sykkelskur på egnet plass innenfor borettslagets eiendom. Sykkelskuret foreslås som en enkel konstruksjon med gjerdeløsning og tak. Bakgrunnen er et behov for å øke kapasiteten for sykkelparkering, et egnet sted som beskytter mot vær og forenkler tilgjengeligheten. Tilgjengelighet i kjeller er til tider krevende med økende antall sykler, sykkelvogner og barnevogner. Sykkelskuret bør også ha plass til barnevogner. Størrelsen på sykkelskuret bør vurderes etter behov og budsjettramme. Tilskuddsordning i Oslo kommune kan dekke 20% av utgiftene ved bygging.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ser det i sammenheng med sak 5.

Forslag til vedtak
Utrede muligheter for flere sykkelplasser inne først og deretter se hvor mye mer plass vi har behov for før vi bestemmer plassering og størrelse på et utendørs sykkelskur.

Sak 7
Frysebokser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerne hele løsningen med frysebokser eller flytte de til et eget rom i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret støtter å avvikle løsningen med frysebokser da de tar stor plass på bekostning av behov for et økt antall sykler. Fryseboksene er et tilbud til noen få, mens flere sykkelplasser og ryddigere sykkelparkering vil være et tilbud til de fleste.

Forslag til vedtak 1
Fjerne hele løsningen med frysebokser.

Forslag til vedtak 2
Finne en annen plassering for fryseboksene.

Forslag til vedtak 3
Beholde dagens løsning på bekostning av flere sykkelplasser

Sak 8

Trekk fra vinduer

Forslag fremmet av:
Toril Syverstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Befaring av vinduer med varmekamera hos de som ønsker dette for å identifisere årsak til trekk fra pakninger og/eller karmer. Styret kan utføre denne befaringen kostnadsfritt som et ledd i kartlegging før vi henter inn forslag til løsning og pristilbud fra aktuelle firmaer.

Styrets innstilling
Støtter

Forslag til vedtak
Befaring av vinduer med varmekamera hos de som ønsker dette for å identifisere årsak til trekk fra pakninger og/eller karmer. Deretter hente inn tilbud fra aktuell entreprenør og vurdere om det skal inn i budsjettet for 2023.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Følgende er ikke på valg:
Leder: Toril Syverstad (Gjøvikgata 3A)
Styremedlem: Karl Johan Ullavik Bakken (Gjøvikgata 3C)

Følgende styremedlemmer foreslås for 2 år:

Lise Indrebø (Ålesundgata 1C)

Følgende styremedlemmer foreslås for 1 år:

Lasse Falle Ryssmo (Gjøvikgata 1D)

Følgende varamedlemmer foreslås for 1 år:

Helena Seibicke (Ålesundgata 1B)

Markus Karlsmyr (Gjøvikgata 3D)

Ludovico Gullifa, Ålesundgata 1A

13.05.2022
I valgkomiteen i Gjøvikgata borettslag
Stine Sjursen Hauge og Ulrik Johan G Ræder

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lise Indrebø

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lasse Falle Ryssmo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helena Seibicke
- Ludovico Gullifa
- Markus Lindheim Karlsmyr

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

Hageutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 halgeutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som halgeutvalg:

- Grete Høie

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Toril Syverstad	Gjøvikgata 3 A
Styremedlem	Karl Johan Ullavik Bakken	Gjøvikgata 3 C
Styremedlem	Lise Indrebø	Ålesundgata 1 C
Styremedlem	Anne-Kristine Kronborg	Ålesundgata 1 C
Varamedlem	Toril Strande Ødegårdstuen	Ålesundgata 1 D
Varamedlem	Lasse Falle Ryssmo	Gjøvikgata 3 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Toril Syverstad Gjøvikgata 3 A

Varadelegert
Karl Johan Ullavik Bakken Gjøvikgata 3 C

Valgkomiteen
Stine Sjursen Hauge Ålesundgata 1 C
Ulrik Johan G Ræder Ålesundgata 1 C

Hageutvalg
Grete Høie

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Gjøvikgata Borettslag
Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.
Gjøvikgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318423, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Gjøvikgt 3 A-B-C-D
Ålesundgt 1 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:
222 1

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1947 er på 6 718 m2.

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

Gjøvikgata Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 498 675 i godt samsvar med budsjettert.
Andre inntekter fremkommer i note 3.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 842 254 i godt samsvar med budsjettert.

Resultat
Årets resultat på kr 1 519 712 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 293 328 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.

BESKYTTET

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 417 000 til ordinær drift.

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 høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med 9,7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjøvikgata Borettslag.

Lån
Gjøvikgata Borettslag har lån to lån i Husbanken med halvårlig forfall og flytende rente på 0,89% pr. 21.04.22. Lånene løper til 2033 og 2026.

Borettslaget har også to lån i OBOS-banken med månedlig forfall og flytende rente på 2,65% pr 21.04.22. Lånene løper til 2028 og 2029.

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

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2022 økes med 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Gjøvikgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvikgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

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.		**1 372 118**	**1 293 671**	**1 372 118**	**1 293 328**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 519 712	1 594 430	1 686 500	1 528 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 783	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-49 575	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 554 710	-1 515 983	-1 550 000	-1 568 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-78 790**	**78 447**	**136 500**	**-39 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 293 328**	**1 372 118**	**1 508 618**	**1 253 528**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 840 080	1 883 041
Kortsiktig gjeld	-546 752	-510 923
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 293 328**	**1 372 118**

BESKYTTET

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		702 346	751 025	705 372	701 052
Innkrevde felleskostnader	2	3 756 905	3 640 604	3 761 628	3 660 948
Andre inntekter	3	39 424	2 500	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 498 675**	**4 394 129**	**4 467 000**	**4 402 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-9 898	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-100 000	-98 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-5 783	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 670	-5 795	-5 500	-5 500
Andre honorarer		-5 000	0	-6 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-133 275	-130 025	-133 500	-137 000
Konsulenthonorar	7	-44 695	-72 323	-45 000	-45 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og vedlikehold	8	-534 027	-479 359	-565 000	-417 000
Forsikringer		-258 050	-206 945	-215 300	-269 000
Kommunale avgifter	9	-713 118	-694 326	-686 400	-732 500
Energi/fyring	10	-501 032	-275 374	-400 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 119	-252 121	-257 000	-257 000
Andre driftskostnader	11	-319 880	-296 284	-335 000	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 842 254**	**-2 536 250**	**-2 780 500**	**-2 750 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 656 421**	**1 857 879**	**1 686 500**	**1 651 200**
DRIFTSRESULTAT		**1 656 421**	**1 857 879**	**1 686 500**	**1 651 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 770	6 498	0	0
Finanskostnader	13	-139 479	-269 947	0	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-136 709**	**-263 449**	**0**	**-123 000**
ÅRSRESULTAT		**1 519 712**	**1 594 430**	**1 686 500**	**1 528 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 519 712	1 594 430		

BESKYTTET

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 519 235	4 519 235
Tomt		156 000	156 000
Andre varige driftsmidler	15	43 792	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 719 027**	**4 675 235**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 618	64 184
Andre kortsiktige fordringer		0	169
Driftskonto OBOS-banken		481 679	609 676
Sparekonto OBOS-banken		1 291 782	1 209 012
SUM OMLØPSMIDLER		**1 840 080**	**1 883 041**
SUM EIENDELER		**6 559 107**	**6 558 276**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	16	-7 440 547	-8 960 259
SUM EGENKAPITAL	17	**-7 432 647**	**-8 952 359**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 113 002	14 667 712
Borettsinnskudd	19	322 500	322 500
Annen langsiktig gjeld	20	9 500	9 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 445 002**	**14 999 712**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		58 847	110 129
Påløpte renter		23 367	30 325
Påløpte avdrag		374 418	370 468
Annen kortsiktig gjeld	21	90 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**546 752**	**510 923**

BESKYTTET

Gjøvikgata Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 559 107**	**6 558 276**
Pantstillelse	22	39 402 000	39 402 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Toril Syverstad/s/ Karl Johan Ullavik Bakken /s/ Lise Indrebø /s/

Anne-Kristine Kronborg /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.
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. 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.

SKATTETREKKSKONTO
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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 251 664
Kabel-tv og internett	265 440
Forretningslokale	126 975
Balkongdør A	83 880
Balkongdør B	32 112
Eiendomsskatt	15 884
Fryseboks	2 160
Kapitalkostnader på IN-lån	702 692
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-346
Overført til kapitalkostnader	-702 346
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 778 115**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-21 210
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 756 905**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Faktura til andelseiere for ved	39 424
SUM ANDRE INNTEKTER	**39 424**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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 100 000.
I tillegg er det utbetalt kr 5 000 til Hagekomiteen.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 670.

BESKYTTET

Gjøvikgata Borettslag

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-25 924
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 771
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 695**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 159
Drift/vedlikehold VVS	-66 014
Drift/vedlikehold elektro	-322 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 834
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 409
Kostnader dugnader	-525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-534 027**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 270
Vann- og avløpsavgift	-400 783
Feieavgift	-16 886
Renovasjonsavgift	-273 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-713 118**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-461 824
Andre fyringskostnader	-39 208
SUM ENERGI / FYRING	**-501 032**

Gjøvikgata Borettslag

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 165
Driftsmateriell	-7 808
Lyspærer og sikringer	-2 028
Vaktmestertjenester	-262 513
Renhold ved firmaer	-7 788
Andre fremmede tjenester	-2 215
Trykksaker	-1 357
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-1 750
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-13 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-319 880**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 770
SUM FINANSINNTEKTER	**2 770**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-65 668
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-29 429
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 109
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 273
SUM FINANSKOSTNADER	**-139 479**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	3 570 300
Oppskrevet 1972	948 935
SUM BYGNINGER	**4 519 235**

Tomten ble kjøpt i 1947.
Gnr.222/bnr.1
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Gjøvikgata Borettslag

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2021	49 575	
Avskrevet i år	-5 783	
		43 792
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 792**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 783**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 556 445
Egenkapital fra IN tidligere	422 552
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-306 654
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 440 547**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Gjøvikgata Borettslag

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2015	-598 502	
Nedbetalt tidligere	247 228	
Nedbetalt i år	46 670	
		-304 604
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 050 362	
Nedbetalt i år	199 932	
		-1 749 706
Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 517 248	
Nedbetalt i år	635 191	
		-7 847 561
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-12 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 823 400	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	672 917	
Nedbetalt tidligere, IN	422 552	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 211 131

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-13 113 002**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-318 900
Opprinnelig 2005	-3 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-322 500**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-9 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-9 500**

Gjøvikgata Borettslag

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-kapitalkostnader	-177
Påløpte kostnader	-89 943
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-90 120**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	322 500
Pantelån	13 113 002
Påløpte avdrag	374 418
Beregnede IN-forpliktelser	115 898
TOTALT	**13 925 818**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 519 235
Tomt	156 000
TOTALT	**4 675 235**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i perioden 2021/2022

Styret jobber jevnlig med å følge opp vanlige bruks- og vedlikehold av borettslaget og eiendommene. Dette kan være kontakt med beboere, kontakt med vaktmester, rørlegger for felles installasjoner, elektriker mm.

I perioden 2021/2022 avholdt styret 8 styremøter i tillegg til 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 1 felles styremøte med Ålesund- / Treschowsgate og 1 møte med Hagegruppa.

Vi har hatt 2 dugnader, en på høsten og en felles med Ålesundgata og Treschowsgate på våren.

Julegrantenning første søndag i advent med musikk fra Bjølsen skolekorps.

Dette er hovedsakene styret ellers har jobbet med:

- HMS i forbindelse med lekeplassen, risiko for barns liv og helse etter rapport fra Lekeplasskontrollen er nå utbedret.

- Prøveprosjekt for tetting av balkonger i 5.etg ble utført høsten 2021 med positiv tilbakemelding hittil. Planen er å vente en vinter og en sommer for å se om det er bra nok før vi bestiller likt oppdrag på alle balkongene i 5.etg.

- Bytte markiser på balkonger 5.etg. De eksisterende markisene er falmete og i noen tilfeller hullete. Styret hentet inn tilbud fra flere aktører og har valgt å jobbe videre med Notto som installerte markisene vi har i dag. Planlagt oppstart av dette prosjektet er i slutten av mai.

- Pusset opp alle oppgangene med sparkling og maling av vegger og tak, samt lakkering av gelendre.

- Feiet alle piper. Opprettet avtale om jevnlig feiing med Feiermester Alf Pettersen.

- Ny gjennomgang med Ringside for fellesvaskeriet i Ålesundgata, videre tetting av lekkasjer, ny ekspansjonstank og ny vaskemaskin (nr. 2).

- Elektro Sivert utførte en kontroll på det elektriske anlegget i 2021 og vi utbedret alle avvik tidlig i 2022.

- Utredning for klesmøll av Anticimex i fellesområdene i Ålesundgata, kjellerboder, loftsboder, fellesvaskeri og tørkeskap. Det finnes ingen spor av klesmøll i borettslaget, men vi oppfordrer alle andelseiere å pakke inn klær i boder på loft og kjeller som forebyggende tiltak mot klesmøll.

- Ny avtale med Telia.

- Styret ble på Generalforsamling 2021 gitt mandat til å utrede muligheter for næringslokalet. Dette er nå utført i regi av styret, Obos prosjekt og Enerhaugen

BESKYTTET

arkitektkontor. Styret arrangerer digital ekstraordinær generalforsamling med oppstart 10.mai for å stemme over hva borettslaget i helhet ønsker videre for næringslokalet.

Vi har ellers flere saker som ligger på vent eller som er påbegynt. Dette gjelder blant annet:

- Tetting av balkonger 5.etg. Prøveprosjekt utført.
- Totalrenovere næringslokalet etter at ekstraordinær generalforsamling er avsluttet 12.mai.
- Oppussing av vaskekjellerne med sparkling, maling og oppdatert informasjon om bruk.

Styret
Styret kan nås på styret@gjovikgata.no

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.

Vaktmester
Gjøvikgata Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice. All kontakt med vaktmester skal gå gjennom styret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold
Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om renhold av fellesarealene. Trappeoppgangene vaskes hver uke, og renholder signerer for hver utført vask på vaskelisten i oppgangen. Henvendelse om trappevask rettes til styret som tar det videre med firmaet.

Nøkler/skilt
Nøkler til hovedinngangsdøren og postkasseskilt kan kjøpes etter henvendelse til styret. Beboerne kan kontakte styret for å endre navneskiltet på calling-anlegg.

Vaskeri
Det er fellesvaskeri i begge blokkene. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere. Vennligst påse at forhåndsbooket vasketid overholdes. Ellers gjelder egne regler for vaskeriet i Beboerguiden.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 864326. 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 slokkeutstyr 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 **01.03 og 01.09** 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
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BESKYTTET

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse 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.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gjøvikgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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 og internett
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Maling av oppganger Fellesvaskeri i Ålesundsgata. Utbedring av det elektriske anlegget. Lekeplassen. Næringslokalet.	Oppussing av oppganger. Maling av tak, gelender og vegger. Ny vaskemaskin. Oppgradering av lekeplassen. Mulighetsstudie av næringslokalet.
2020	Uteområde	Lagt ny asfalt mellom blokken. Fjerning av fartsdumper
2019	Uteområde	Det ble etablert fartsdumper i borettslagets vei foran inngangene i Ålesundgata. HMS i forbindelse med lekeplassen og andre sikringstiltak. - Det ble drenert ved langsiden ved inngangene i Ålesundgata i 2018, men det har vært flere oppfølgingsarbeider i denne forbindelse i 2019.
2018	Levegger på balkonger har blitt malt,	Drenert langs vestre langside i Ålesundgata 1. Styrerommet i kjeller i Ålesundgata pusset opp slik at styremøter kan avholdes der, og kan lånes ut til beboere.

BESKYTTET

		Nytt gjerde og låst port rundt avfallsdunker.
2017	Ny ekspansjonstank i begge bygg.	Utskifting av varmt- og kaldtvannsrør i kjelleren i begge bygg (rørstrekk i taket på kjelleren). Alle vindus- og dørkarmer, samt kjellerdører, har blitt malt i begge bygg. Oppsetting av gjerde rundt alle VVS-tanker, låst med hengelås. Rehabiliterte branndører etter reklamasjon. Brannsikker forsegling mellom skillevegger i både kjellere og loft i begge bygg. Skiftet fra bredbånd til fiber i begge bygg.
2016	Nytt elektrisk tørkeskap i begge bygg. +	Ny tørketrommel i Ålesundgata 1. Vedlikeholdsnøkkel, (Fremdriftsplan for vedlikehold den neste 5 år). Betongundersøkelse: En tilstandsrapport for å avdekke feil og mangler. (I henhold til vedlikeholdsnøkkel). Lekeplassen/ Uteområdet: Ny sand i sandkassen, reklamasjonssak på sklie og råte- og soppskader på trevirke, nytt lekeapparat for de minste. Nytt utebord ved sittegruppe. Eget område for plantekasser. Rehabilitering av utebenker. Innkjøp av nye hageredskaper. Egne hageredskapsboder i hvert bygg.
2015	Rens av ventilasjonskanalene. +	Rehabilitering av alle inngangsportaler i begge bygg: Pussing ned til trevirket og påført tre lag med ny olje. Oppført vegbom ved innkjørsel til bakgård (for å redusere fart og unødvendig kjøring). Fikset alle defekte låser i sikringsskap i oppgangene (for å redusere brann- og spredningsfare).
2014 - 2015	Piperehabilitering (begge bygninger)	Ekspansjonstanker er installert i begge bygninger (sikrer bedre balansering av trykk i rørsystemet som gir lavere belastning på rør, pumper etc.). Snekkerarbeid i tørkeskap for å få de tettere, utskiftning av tettningslister, nye trefjøler i skap.
2013	Nye branndører på loft og i kjeller.	Oppgradert det elektriske anlegget i henhold til rapport. Kontroll av brannteknisk utstyr i alle leilighetene.

BESKYTTET

		Fuget balkongene i 5 etasje. Videokontroll av pipene. Nye varmeovner i tørkeskapene.
2011	Utbedring av trappelys	
2011	Bytte av låssystem	
2010	Oppgradering av brannvernsutstyr	Våren 2010 ble alle leiligheter oppgradert med følgende utstyr: Brannslange på kjøkken, forventet levetid 30 år. Én optisk røykvarsler, levetid 6 år og én ionisk røykvarsler, levetid 10 år.
2010	Lekeplass	9. september åpnet en splitter ny lekeplass, satt opp i samarbeid med våre naboborettslag. Lekeplassen er større enn før. I tillegg er 2 nye vippedyr og sandkasse anlagt på plenen sør for blokka i Ålesundgata
2010	GET	Ny avtale med Get har sikret oppgradering av internett- og kabel tv-tilbudet
2010 - 2011	Radon	Radonmåling er utført og resultatet viser svært lave verdier.
2009	Varmtvannsbeholderne ble rengjort	
2007	Grøntområder rundt lekeplassen	
2007 - 2008	Nye vinduer og balkongdører	
2006	Nye kjellervinduer	Det er satt inn nye kjellervinduer i begge blokkene.
2005	Beplantning	Beplantning langs Ålesundgt samt kjellernedganger. Oppussing (maling) av alle oppgangene.
2004	Oppgradering uteområde og vaskekjeller	Beplantning og etablering av sittegruppe og boulebane. Nye søppelskap med standplass. Innkjøp av høysentrifugerende vaskemaskiner, to i hver blokk. 4 lykter satt opp i gårdsrommet.
2003	Vaskeri, kabelnett, portnerbolig og call	Innkjøp av to nye tørketromler til vaskeriet, en i hver blokk. Etablering av nytt, digitalt kabelnett (TV, bredbånd og telefoni). Oppussing av portnerleiligheten (Gjøvikgt 3D, 1 etg.) Callingapparater skiftet.
2002	Rehab. av balkonger, fasader, dører	Fullført balkongrehabilitering/nye balkonger, 72 nye balkonger ble overlevert i juni 2002. Nypussede og malte fasader ble overtatt i febr. 2002 Nye brannslukningsapparater og røykvarslere.

BESKYTTET

		Oljet utgangsdørene med benarolje og kjellerdørene med sammen som vinduene. Dreneringskummer er renset
2001	Rehab. av tak, takrenner og fasader	Begge takene er lagt om og takrenner byttet ut. Fasade er total renovert samt utvendig drenering av nordveggen i Gjøvikgata 3
1999	Rehab. av rør på bad og kjøkken	Rørrehabillitering av alle bad/kjøkken ferdigstilt 17.12.99
1998	Div. rehabiliteringer	Bunnledninger er skiftet i begge blokkene Det er installert felles varmtvannsberedere i vaskeriet i begge blokkene. 4 rørstammer er skiftet ut dvs. 20 bad i 3a og b. I tillegg er callinganlegget raparert.
1997	Rehab. ledninger, grunnmur og bad	Uttrekksledninger er skiftet i begge blokkene. Utbedring av grunnmur og bedre drenering i Ålesundgt. Gjennomført prøve prosjekt vedrørenderehabilitering av bad og rørstamme i Ålesundgt 15 (venstre side)
1996	Tilstandsvurdering vann og avløpsrør	Bestilt tilstandsvurdering/forprosjekt av innvendig vann- og avløpsrør. Balkongene er behandlet, slik at løs betong ikke faller ned og armering er behandlet med antirust
1995	Beplanting, rep. vinduer og balkongdører	Planting ag beplanting av området mot Gjøvikgata. Reparasjon av defekte vinduer og balkongdører.
1994	Div rehabiliteringer	Utbedring av grunnmur og bedre drenering rundt halvparten av blokkene i Gjøvikgata. Vasking, sliping og maling av samtlige vinduer og balkongdører utvendig. Beplanting av skråningen sør for blokkene.
1993	Oppussing av oppganger	Oppussing og standardforbedring av oppgangene - oppgangene pusset opp med tapet og maling - vinduer ioppgangene og inngangsdørene til leil. skiftet ut. Opparbeidet lekeplass for barn, med husker, klatrestativ o.l. Fryserom og sykkelrom pusset opp.

BESKYTTET

1992	Elektrisk anlegg	Fullstendig utskiftning av det elektriske anlegget (fellesområder, stigeledninger, sikringsskap, leiligheter osv.)
1991	VVS,elektriske anlegg og bygning	Tilstandsvurdering for VVS, elektriske anlegg og bygningsmessige forhold. Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker.
1990	Sentrifuger og tørketrummel	Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1988	Balkonger og antenneanlegg	Opppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
1987	Takreparasjoner (Gjøvikgata 3)	Takreparasjoner
1986	Takreparasjon og bygging av avfallsboder	Reparasjon av tak og bygging av avfallsboder
1982	Utskifting av viduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.06.22
Selskapsnummer: 40 **Selskapsnavn:** Gjøvikgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

**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.