



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 525 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 397 855	2 106 492
Sum inntekter		2 397 855	2 106 492
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 417 047	2 057 365
Sum kostnader		3 531 147	2 171 465
Driftsresultat		-1 133 292	-64 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 639	881
Sum finansinntekter		3 639	881
Annen finanskostnad		25 722	
Sum finanskostnader		25 722	0
Netto finans		-22 083	881
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 155 375	-64 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 155 375	-64 092
Årsresultat		-1 155 375	-64 092
Totalresultat		-1 155 375	-64 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 155 375	-64 092
Sum overføringer og disponeringer		-1 155 375	-64 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 119	56 826
Sum fordringer		3 119	56 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 824	579 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 824	579 611
Sum omløpsmidler		438 943	636 438
SUM EIENDELER		438 943	636 438

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			403 009
Udekket tap		752 365	
Sum opptjent egenkapital		-752 365	403 009
Sum egenkapital		-752 365	403 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		968 431	
Sum annen langsiktig gjeld		968 431	0
Sum langsiktig gjeld		968 431	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331	
Leverandørgjeld		189 366	203 802
Annen kortsiktig gjeld		33 180	29 627
Sum kortsiktig gjeld		222 877	233 429
Sum gjeld		1 191 308	233 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 943	636 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365661

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 525 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 397 855	2 106 492
Sum inntekter		2 397 855	2 106 492
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 417 047	2 057 365
Sum kostnader		3 531 147	2 171 465
Driftsresultat		-1 133 292	-64 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 639	881
Sum finansinntekter		3 639	881
Annen finanskostnad		25 722	
Sum finanskostnader		25 722	0
Netto finans		-22 083	881
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 155 375	-64 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 155 375	-64 092
Årsresultat		-1 155 375	-64 092
Totalresultat		-1 155 375	-64 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 155 375	-64 092
Sum overføringer og disponeringer		-1 155 375	-64 092



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 119	56 826
Sum fordringer		3 119	56 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 824	579 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 824	579 611
Sum omløpsmidler		438 943	636 438
SUM EIENDELER		438 943	636 438
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			403 009
Udekket tap		752 365	
Sum opptjent egenkapital		-752 365	403 009



Sum egenkapital	-752 365	403 009
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	968 431	
Sum annen langsiktig gjeld	968 431	0
Sum langsiktig gjeld	968 431	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	331	
Leverandørgjeld	189 366	203 802
Annen kortsiktig gjeld	33 180	29 627
Sum kortsiktig gjeld	222 877	233 429
Sum gjeld	1 191 308	233 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	438 943	636 438



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

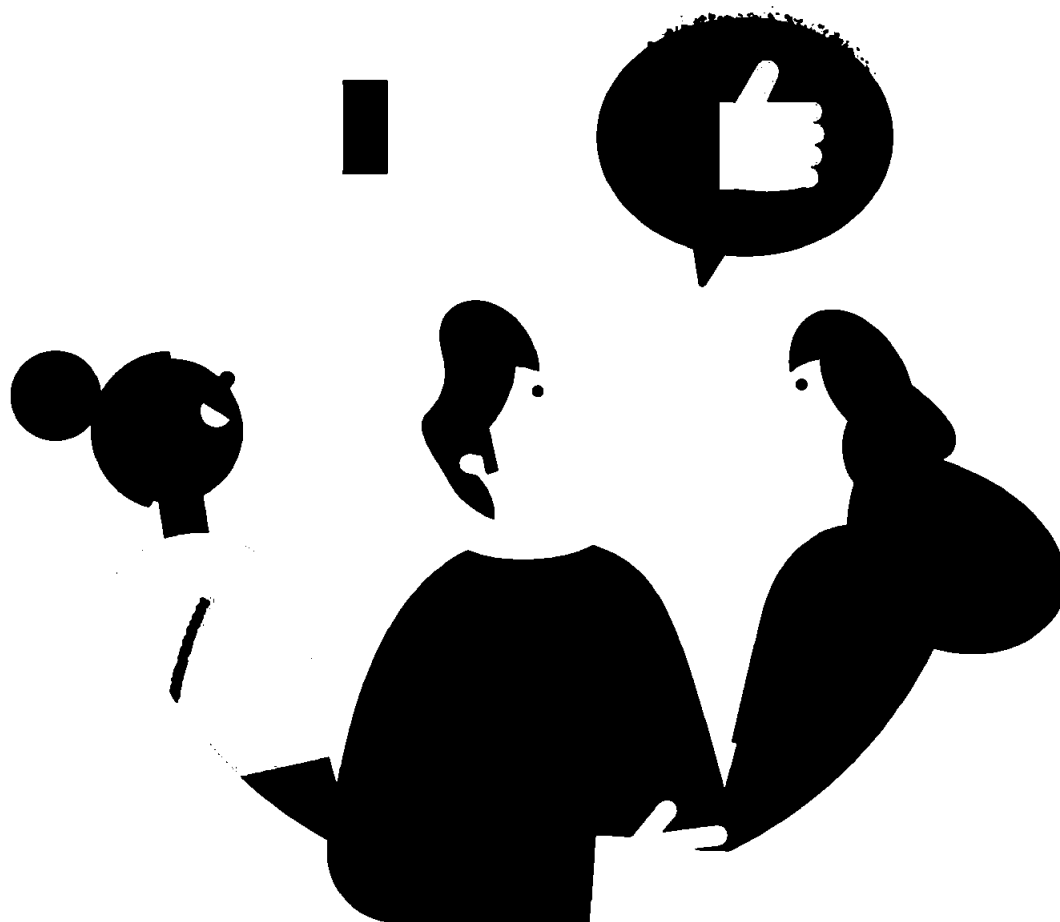
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

4900 Glassperlen Boligsameie





Til seksjonseierne i Glassperlen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 12.04.2023 kl. 1900 i Varmestua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Glassperlen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Glassperlen Boligsameie
avholdes onsdag 12.04.2023 kl. 1900 i Varmestua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i husordensregler.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Styret i Glassperlen Boligsameie

Ole Jonny Stavheim Vigdis Andersen Tore Herseth Barlo Madeleine Bergvik Ellen
Frydenlund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Jonny Stavheim	Helgerødgata 10
Styremedlem	Vigdis Andersen	Helgerødgata 10
Styremedlem	Tore Herseth Barlo	Helgerødgata 8
Styremedlem	Madeleine Bergvik	Helgerødgata 6
Styremedlem	Ellen Frydenlund	Helgerødgata 10

Valgkomiteen

Ragnvald Dyrød	Helgerødgata 10
Ole Jonny Stavheim	Helgerødgata 10

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Glassperlen Boligsameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Glassperlen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917525021, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3855

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Glassperlen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2022

Styret har avholdt 5 styremøter. I tillegg er det vært gjennomført flere arbeidsmøter for å jobbe med konkrete oppgaver. Utover styrets arbeider som fakturabehandling, besvarelser på henvendelser fra beboere, kommunen osv. har styret jobbet etter vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Glassperlen har avtale om vedlikeholdstjenester fra Rygge Eiendom AS. Dette omfatter utendørs sommer og vintervedlikehold inkl. snørydding. Det er ukentlig kontrollrunder i sameiet. Renholdstjeneste utføres av Den Lille Hjelperen AS. Alle drift- og serviceavtaler med øvrige leverandører er utført i henhold til kontraktene. I de tilfeller dette ikke har skjedd blir leverandøren fulgt opp. Sameiet har avtaler med 17 leverandører.

Det ble utført malerarbeid på fasadene gjennom sommeren. Videre inngikk styret ny vedlikeholdsavtale for ventilasjonsanlegget. Sameiet har også fått ny leverandør av fibernett og tv-kanaler. Alle brannslukkere i sameiet ble i august kontrollert og godkjent for 5 nye år. Prisene for strøm og fjernvarme har vært høye gjennom hele året, og spesielt i desember. Sameiet mottar strømstøtte.

Styrets HMS arbeider

Glassperlen boligsameie er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere. Styret prioriterer og har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til beboere er styrets plikt å gjøre sameier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og avfall. Internkontroll gjennomføres i forkant av alle styremøter og dokumenteres.

Styrets miljø- og likestillingsarbeid

Ingen del av styrets virksomhet forurenser det ytre eller indre miljø. Styret har bestått av to menn og tre kvinner. Styret har ingen faste ansatte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 216 066.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 619 400 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Glassperlen Boligsameie.

Lån

Glassperlen Boligsameie har lån i OBOS banken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Glassperlen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Glassperlen Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

**GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 917 525 021, KUNDENR. 4900**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 855	2 106 192	2 212 000	2 421 000
Andre inntekter		0	300	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 397 855	2 106 492	2 212 000	2 421 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-16 800
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-5 563	-5 000	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-110 595	-107 475	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-7 640	-1 092	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 606 953	-460 938	-732 000	-619 400
Forsikringer		-92 491	-84 047	-87 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-330 299	-239 310	-175 000	-241 600
Energi/fyring	9	-723 724	-675 496	-470 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 086	-207 919	-208 000	-149 760
Andre driftskostnader	10	-287 696	-276 089	-275 800	-263 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 531 147	-2 171 465	-2 181 800	-2 271 860
DRIFTSRESULTAT		-1 133 292	-64 973	30 200	149 140
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 639	881	0	0
Finanskostnader	12	-25 722	0	0	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 083	881	0	-57 000
ÅRSRESULTAT		-1 155 375	-64 092	30 200	92 140
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-403 010	-64 092		
Udekket tap		-752 365	0		



GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 525 021, KUNDENR. 4900

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		104	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 015	56 826
Driftskonto OBOS-banken		75 277	172 102
Sparekonto OBOS-banken		360 547	407 509
SUM OMLØPSMIDLER		438 943	636 438
SUM EIENDELER		438 943	636 438
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	403 009
Udekket tap	13	-752 365	0
SUM EGENKAPITAL		-752 365	403 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	968 431	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		968 431	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 180	29 627
Leverandørgjeld		189 366	203 802
Påløpte renter		331	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		222 877	233 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 943	636 438
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 11.03.2023
Styret i Glassperlen Boligsameie

Ole Jonny Stavheim /s/

Vigdis Andersen /s/

Madeleine Bergvik /s/



Tore Herseth Barlo /s/

Ellen Frydenlund /s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 354 416
Fjernvarme	682 983
Kabel-tv	218 880
Garasje	124 416
Bod	17 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 397 855

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning, styremiddag og julegaver til styret for kr 6 165, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 640

SUM KONSULENTHONORAR -7 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 172 220

Drift/vedlikehold elektro -6 324

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -26 649

Drift/vedlikehold heisanlegg -87 149

Drift/vedlikehold brannsikring -71 730

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -154 375

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -80 192

Drift/vedlikehold søppelanlegg -8 314

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 606 953

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -247 780

Renovasjonsavgift -82 519

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -330 299

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -175 973

Fjernvarme -547 750

SUM ENERGI / FYRING -723 724

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-20 296
Driftsmateriell	-2 136
Vaktmestertjenester	-67 185
Renhold ved firmaer	-171 198
Snørydding	-6 875
Andre fremmede tjenester	-1 389
Kontor- og datarekvisita	-1 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 165
Andre kontorkostnader	-1 206
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 823
Velferdskostnader	-241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 696

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 038
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINTEKTER	3 639

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 722
SUM FINANSKOSTNADER	-25 722

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidig felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

31 569

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-968 431



[INNKOMNE FORSLAG]

Endring av husordensregler:

Nåværende tekst:

«Tv- og kabelanlegg
Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Dette vil bli krevet fjernet.»

endres til:

«Tv- og kabelanlegg
Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Dette vil bli krevd fjernet.»

Nåværende tekst:

«Brannslukningsapparater
De enkelte brannslukningsapparater skal følge leiligheten. Vedlikeholdet påligger beboer.»

Endres til:

«Brannvarsling
Det er installert brannvarsling i alle leilighetene. Ved utløst falsk alarm må brannvesenet umiddelbart kontaktes på 110 og følge instruksjoner man får over telefon.
Husk å lese brukerveiledning ved brannsentralen. De enkelte brannslukningsapparater skal følge leiligheten. Vedlikeholdet påligger beboer.»

Nåværende tekst:

«Kontroll av det elektriske anlegget
Beboer plikter å holde i orden det elektriske anlegget i egen leilighet. Installasjoner, feilsøking og utbedringer av det elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektroinstallatør. Beboer plikter å utføre årlig egenkontroll av det elektriske anlegget i egen leilighet. Sjekklister for dette utsendes av styret og skal returneres innen 3 uker.»

Endres til:

«Kontroll av det elektriske anlegget
Beboer plikter å holde i orden det elektriske anlegget i egen leilighet. Installasjoner, feilsøking og utbedringer av det elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektroinstallatør. Beboer plikter å utføre årlig egenkontroll av det elektriske anlegget i egen leilighet.»

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas, og husordensregler oppdateres med ny tekst.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1199318. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



4900 Glassperlen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.