



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948159171

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 293 742	8 511 858
Sum inntekter		9 293 742	8 511 858
Kostnader			
Lønnskostnad		758 952	741 754
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 833	3 957
Annen driftskostnad		22 637 030	6 978 621
Sum kostnader		23 411 814	7 724 332
Driftsresultat		-14 118 073	787 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 172	42 996
Sum finansinntekter		96 172	42 996
Annen finanskostnad		1 686 460	1 061 274
Sum finanskostnader		1 686 460	1 061 274
Netto finans		-1 590 288	-1 018 278
Resultat før skattekostnad		-15 708 361	-230 752
Årsresultat		-15 708 361	-230 752
Totalresultat		-15 708 361	-230 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 708 361	-230 752
Sum overføringer og disponeringer		-15 708 361	-230 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			15 833
Sum varige driftsmidler		4 444 299	4 460 132
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		320 419	272 386
Sum finansielle anleggsmidler		320 419	272 386
Sum anleggsmidler		4 764 718	4 732 518
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		359 119	310 136
Sum fordringer		359 119	310 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 051 655	1 517 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 051 655	1 517 287
Sum omløpsmidler		8 410 774	1 827 423
SUM EIENDELER		13 175 492	6 559 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500
Sum innskutt egenkapital		17 500	17 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 019 997	16 311 636
Sum opptjent egenkapital		-32 019 997	-16 311 636
Sum egenkapital		-32 002 497	-16 294 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 835 796	20 765 836
Øvrig langsiktig gjeld		547 634	509 916
Sum annen langsiktig gjeld		42 383 430	21 275 752
Sum langsiktig gjeld		42 383 430	21 275 752
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 745	177 308
Leverandørgjeld		2 607 717	1 308 132
Skyldige offentlige avgifter		36 429	47 226
Annen kortsiktig gjeld		46 668	45 658
Sum kortsiktig gjeld		2 794 559	1 578 325
Sum gjeld		45 177 988	22 854 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 175 492	6 559 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442796

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 159 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GALGEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 293 742	8 511 858
Sum inntekter		9 293 742	8 511 858
Kostnader			
Lønnskostnad		758 952	741 754
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 833	3 957
Annen driftskostnad		22 637 030	6 978 621
Sum kostnader		23 411 814	7 724 332
Driftsresultat		-14 118 073	787 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 172	42 996
Sum finansinntekter		96 172	42 996
Annen finanskostnad		1 686 460	1 061 274
Sum finanskostnader		1 686 460	1 061 274
Netto finans		-1 590 288	-1 018 278
Resultat før skattekostnad		-15 708 361	-230 752
Årsresultat		-15 708 361	-230 752
Totalresultat		-15 708 361	-230 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 708 361	-230 752
Sum overføringer og disponeringer		-15 708 361	-230 752



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			15 833
Sum varige driftsmidler		4 444 299	4 460 132
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		320 419	272 386
Sum finansielle anleggsmidler		320 419	272 386
Sum anleggsmidler		4 764 718	4 732 518
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		359 119	310 136
Sum fordringer		359 119	310 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 051 655	1 517 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 051 655	1 517 287
Sum omløpsmidler		8 410 774	1 827 423
SUM EIENDELER		13 175 492	6 559 941
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500



Sum innskutt egenkapital	17 500	17 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 019 997	16 311 636
Sum opptjent egenkapital	-32 019 997	-16 311 636
Sum egenkapital	-32 002 497	-16 294 136
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 835 796	20 765 836
Øvrig langsiktig gjeld	547 634	509 916
Sum annen langsiktig gjeld	42 383 430	21 275 752
Sum langsiktig gjeld	42 383 430	21 275 752
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 745	177 308
Leverandørgjeld	2 607 717	1 308 132
Skyldige offentlige avgifter	36 429	47 226
Annen kortsiktig gjeld	46 668	45 658
Sum kortsiktig gjeld	2 794 559	1 578 325
Sum gjeld	45 177 988	22 854 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 175 492	6 559 940



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 5
GALGEBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GALGEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Kampen Menighetshus (Adresse: Normannsgata 55, 0655 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser
9. Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene
10. Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GALGEBERG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hans-Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I budsjettet for 2024, er ikke entreprenørkostnadene for rehabiliteringsprosjektet ivaretatt, da dette er tiltenkt betjent med låneopptak. Finanskostnadene for nytt lån, ble allikevel ivaretatt. I 2024, er det gjennomført låneopptak pålydende kr. 22 000 000.

Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 0005 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf
- 2. 0005 Kostnadsdiagram 2024.pdf



Sak 6

Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Frida har vist en ekstraordinær innsats i totalreoveringsprosjektet av forretningslokalene, samt utskiftningen av porttelefoner og andre relaterte oppgaver. Hennes dedikasjon har hatt en betydelig positiv innvirkning og bidratt til at borettslaget har hatt kontinuerlig fremgang i prosjektet.

Frida har satt av enormt mye av sin egen fritid for å imøtekomme alle de tidskrisiske faktorene i reoveringsprosjektet, for å sikre fremgang. Hennes vilje til å påta seg store deler av dette ansvaret har vært avgjørende for at rehabiliteringsprosjektet har gått på skinner. Hennes innsats har ikke bare hatt en markant positiv innvirkning på borettslaget, men har også bidratt til betydelige kostnadsbesparelser andre steder. Hennes dedikasjon fortjener anerkjennelse på det sterkeste.

For å anerkjenne Fridas fremragende innsats, foreslås det at hun belønnes med et honorar på kr. 50 000. Dette beløpet tilfredsstiller kun deler av tiden hun har avsatt.

Generalforsamlingen bes om å godkjenne honoraret på kr. 50 000 til Frida som en gest av vår takknemlighet for hennes ekstraordinære bidrag til reoveringsprosjektet og den generelle velferden til borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å utbetale et honorar til Frida på kr. 50 000 for den ekstraordinære innsatsen.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 8

Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser

Forslag fremmet av:
Sara Fjeldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



I forbindelse med oppussing av næringslokaler og montering av nytt callinganlegg og gjerder har fellesgjelden hos alle leiligheter økt, hovedsakelig på grunn av næringslokalene. I tidligere regnskap og oversikt over borettslagets inntekter fra de ulike næringslokalene, samt reklameplakatene til JCDecaux ned mot Rema100/20-bussen kommer det ikke frem hva de ulike lokalene gir oss i inntekter. Begrunnelsen slik jeg har forstått, for hvorfor dette ikke er offentlig for oss, er at de ulike næringsdrivende ikke skal vite hva hverandre betaler for å unngå dårlig stemning osv. Som andelseier i borettslaget synes jeg vi bør ha rett på å se hva hvert enkelt næringslokale, inkl. JCDecaux-reklamen gir oss i inntekter, spesielt ettersom oppussingen av næringslokalene har gitt hver boenhet økt fellesgjeld.

Ønsker andelseiere innsyn i hva hvert enkelt næringslokale gir av inntekter?

Styrets innstilling

Alle driftsinntektene til borettslaget er nøye forklart og beskrevet i årsregnskapet som sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I regnskapet finner man en detaljert oversikt over både inntekter og kostnader for året, samt utfyllende noter som gir ytterligere informasjon. I note 2 og note 3 i årsregnskapet fremgår dessuten den etterspurte informasjonen om inntektene fra næringslokalene, inkludert JCDecaux-reklamen. Merk at inntektene fra næringslokalene vil øke neste år, da endringen i leien ble ivaretatt i løpet av 2024.

Styret har vurdert at en økning i fellesgjelden var helt uunngåelig for å finansiere vedlikeholdsarbeidet, som har påført borettslaget betydelige kostnader. Vedlikeholdet inkluderte oppussing av næringslokalene og montering av nytt callinganlegg og gjerder. Det er viktig at andelseierne forstår at disse tiltakene var helt nødvendige for å opprettholde verdien og kvaliteten på eiendomsmassen.

Styret har gjort en nøye vurdering av finansieringsalternativene. Et alternativ til den nåværende fordelingen av fellesgjelden var en IN-ordning. Utfordringen med dette er at andelseierne ville oppleve at kapitalkostnadene økte betydelig mer enn felleskostnadene, dersom borettslaget tok opp lånet på vegne av alle og fordelte det på den enkeltes fellesgjeld. Formålet med at leieinntektene skal dekke store deler av kostnadene knyttet til det nye lånet, ville også falle bort, da disse leieinntektene ville gå direkte til borettslagets lomme, og andelseierne måtte selv ta ansvar for de nye kapitalkostnadene. Denne ordningen, falt derfor selvsagt bort.

Når det gjelder spørsmålet om innsyn i inntektene fra de ulike næringslokalene, ønsker styret å understreke at alle inntekter og kostnader er inkludert i årsregnskapet som deles med andelseierne. Det er opp til hver andelseier å sette seg inn i regnskapet og stille spørsmål på generalforsamlingen dersom noe er uklart. Det er avgjørende at andelseierne forstår at å gi innsyn i spesifikke leiekontrakter vil føre til at styret bryter sin taushetsplikt, som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til årsregnskapet ble det gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området, i samarbeid med eiendomsutviklingselskapet Natural State. Dette bidro til å sikre at de fremforhandlede leiekontraktene var konkurransedyktige og bærekraftige. Beboerne ble også invitert til å komme med forslag til innhold i næringseiendommene, for å sikre at områdets behov og ønsker ble ivaretatt.

Det er viktig å merke seg at deler av næringseiendommene har stått tomme i perioder som følge av vedlikeholdsarbeid. Dette har naturligvis påvirket leieinntektene for regnskapsåret 2024. Styret jobber kontinuerlig med å forhandle frem gode leiekontrakter som kan bidra til stabile og bærekraftige inntekter for borettslaget.

All relevant informasjon er tilgjengelig i årsregnskapet, og det er andelseiernes ansvar å sette seg inn i dette før generalforsamlingen. Styret har ikke anledning til å dele de spesifikke leiekontraktene med de påfølgende leiebeløpene til utenforstående, da dette anses som taushetsbelagte avtaledokumenter. Dette er også spesifisert i vedtektenes §10-2, hvor tillitsvalgte har taushetsplikt vedrørende slike "personlige forhold"



i borettslaget. Borettslaget har ikke angitt en rett for øvrige andelseiere til innsyn i de fremforhandlede leiekontraktene.

Til slutt ønsker styret å påpeke at kravet om innsyn i disse spesifikke leiekontraktene fremstår som unødvendig og tidkrevende. Styret har gjennomført grundige vurderinger og benchmarking for å sikre konkurransedyktige priser og bærekraftig drift. Styrets primære ansvar er å forvalte eiendomsmassen på en måte som gagnar alle andelseiere, og en overflødig gjennomgang av allerede tilgjengelig informasjon vil ikke tilføre ytterligere verdi eller innsikt.

Basert på denne forklaringen, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken, da sakens kjerne er tydelig dekket i årsregnskapet som deles med andelseierne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret gir andelseierne innsikt i de ulike næringslokalenes årlige leiepriser.

Sak 9

Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene

Forslag fremmet av:

Sara Fjeldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som ledd i økt fellesgjeld, nye fine næringslokaler og stadig stigende priser, er det aktuelt med en gjennomgang av alle inntekter knyttet til de ulike næringslokaler, bysykkel-utleie, JCDecaux-reklame. Dette for å sjekke og sikre at vi leier ut til markedsdyktige priser i området.

Ønsker andelseiere gjennomgang av inntekter knyttet til næringslokaler, bysykkel-utleie og JCDecaux- reklame, for å sikre at inntektene i tråd med markedsdyktige priser?

Hvis flertallet stemmer ja er det ønskelig at det fastsettes en dato for når dette skal være gjort.

Styrets innstilling

Referer til tilsvaret i forslag A, hvorav det fremgår at styret ikke ønsker å gjennomføre en ny benchmarking av leiepriser i området. Dette er begrunnet med at kontraktene allerede er inngått på konkurransedyktige vilkår, og at ytterligere benchmarking vil medføre unødvendige kostnader.

I forbindelse med prosjekteringen av arbeidet med oppgradering av næringslokaler i front, ble eiendomsutviklingsselskapet Natural State hyret inn til å støtte borettslaget. Det ble da gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området. Beboerne ble også invitert til å fremme ønsker om innhold i næringseiendommene og hvordan disse kan bidra til å løfte området. Dette har ligget til grunn som utgangspunkt for de leiekontrakter som er fremforhandlet og inngått med nye leietakere.

Det er styrets ansvar å fremforhandle konkurransedyktige og bærekraftige leiekontrakter for borettslagets næringslokaler som del av forvaltningen av eiendomsmassen. Inntektene som følger av næringseiendom og utleie av fasade og tak, følger av regnskapet. For regnskapsåret 2024 har deler av næringseiendommene stått tomme som ledd i vedlikehold. Det er derfor ikke kommet fulle leieinntekter i disse periodene.



Forslagsstiller ønsker en gjennomgang av inngåtte kontrakter for å sikre at disse er inngått på konkurransedyktige vilkår. Styret forstår forslagsstiller slik at det er noen andre enn styret selv som skal forestå denne gjennomgangen. Kontraktene er nye og styret vurderer selv at de er konkurransedyktige og inngått på markedsvilkår for tilsvarende næringslokaler i området. Merk at kontraktene allerede er inngått, og det vil være således utfordrende å eventuelt skulle gjøre korrigeringer i dem, etter de er signerte. Styret ønsker dermed ikke å benytte ressurser på en ny benchmarking av leiepriser i området.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å arrangere et møte for å evaluere leieprisene på næringslokalene. Borettslaget vil engasjere en ekstern part til å vurdere og presentere disse prisene.

Sak 10

Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten

Forslag fremmet av:

Sara Fjeldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteleiligheten er et felles gode til alle i borettslaget. 200kr per natt er likevel en veldig liten sum. Er det aktuelt å øke prisen på gjesteleiligheten til 300-400kr per natt, eventuelt andre forslag på pris?

Ønsker vi å øke døgnprisen på gjesteleiligheten?

Styrets innstilling

Leien for gjesteleiligheten er i dag et startgebyr på 300,- per leie pluss 200,- per natt. Det har ikke vært et mål for utleie av gjesteleilighet at dette skal være en inntekt av betydning for borettslaget. Det er likevel et faktum at gjesteleiligheten ikke har vært oppgradert på en stund og har behov for noen oppgraderinger. En økning av leien vil kunne bidra til dette. Styret støtter forslagsstillerens ønske om å øke døgnprisen noe, men mener at en økning på 100 % til 400,- per natt blir noe voldsomt. Styret foreslår en økning på 50 % til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret støtter forslaget, med en økning på 100,- til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke prisen på gjesteleiligheten til kr. 300 per natt med virkning fra 01. januar 2026.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Andresen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Fulland
- Tord Steffensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Henning
- Ingjerd Rudsar Forbord

Vedlegg

1. 0005 Valgbrev 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helene Fulland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingjerd Rudsar Forbord

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:



- Anna Dahlstrøm Eide
- Mona Hjelvik
- Thomas Oksen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Det har vært nok et hektisk år for styret, hvor ferdigstilling av næringslokalene i front har hatt hovedprioritet. I tillegg til avholdte ordinære styremøter, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har styret håndtert det største rehabiliteringsprosjektet borettslaget har hatt på mange år.

Etter rehabilitering av lokalene i front har Galgeberg Borettslag i dag fire forretningslokaler. Disse er ved hjørnet trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt utleielokalene som naturlig tilgrenser oss langs Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1 og Galgeberg dagligvare. Galgeberg dagligvare flyttet inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza våren 2024. Innen generalforsamlingen avholdes vil Galgen ha flyttet inn og startet restaurantdrift i de siste ledige lokalene, som tidligere huset grønnsaksbutikken og Ruters hvileværelse. Åpningen av Galgen, i løpet av mai 2025, vil markere avslutningen av det store rehabiliteringsprosjektet til borettslaget.

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

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

Styret administrerer også forespørslers om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk, og de tilbakemeldingene vi har mottatt tilsier at ordningen fungerer godt. Vi minner om at det er lurt å være tidlig ute for reservering av gjesteleiligheten og at utfyllende informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på Vibbo.no via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi er glade for å se at antallet naboklager angående støy holder seg relativt stabilt på lavt nivå. Styret noterer seg samtidig en økt mengde generelle henvendelser til styret fra beboere. Mange av disse dreier seg om informasjon allerede tilgjengelig på Vibbo.no. Styret har som mål at generell informasjon skal være lett tilgjengelig på Vibbo.no og tar derfor gjerne mot innspill fra dere om hvordan dette kan forbedres.

Styret minner også igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid. Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevognen må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlig vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene har økt. Det er viktig at disse tingene fjernes. Som en konsekvent av den økte mengden av gjensatte gjenstander i fellesarealene ble det i høst gjennomført en felles opprydningsdugnad i borettslaget. Resultatet av denne har vært svært positiv for fellesareal som kjeller og loft, men vi registrerer samtidig at det fremdeles er en økende tendens til at beboere setter gjenstander utenfor sine ytterdører. Dette bidrar til å hindre rømningsveier og er i strid med HMS-krav. Vi ber derfor igjen innstendig om at søppelposer, verktøy, sko, malingsspann m.m. IKKE settes utenfor egen leilighet og i trappeoppganger. Dette må oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Vi har et felles ansvar for sikkerhet og trygghet i borettslaget. Dette ansvaret inkluderer ikke bare opprydning av fellesarealer og kontroll med hvem vi slipper inn i oppgangene, men også et ansvar for egen leilighet. Vi ber dere eksempelvis påse at røykvarslerer får nytt batteri årlig og at vinduer ikke forlates på vidt gap midtvinters.



Det har i løpet av året vært vannlekkasje knyttet til sprukket vannrør etter at en bolig ble forlatt med åpent vindu og flere tilfeller av røykvarslere som har blitt rapportert fordi beboere ikke har byttet batteri.

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

Borettslaget har i løpet av første kvartal 2025 fått nytt calling-anlegg og låssystem i alle oppganger. I tillegg har styret fullført fjorårets vedtak på generalforsamlingen om inngjerding. I forbindelse med dette har alle beboere fått utlevert 3 nye brikker som fungerer som nøkkel til fellesareal. Dersom det er behov for ekstra nøkkel, er det informasjon om hvordan dette bestilles på Vibbo.no. Det ble i forbindelse med innføringen av nytt låssystem også gjennomført en ny fordeling av fellesvaskeriene. Den nye fordelingen gir en mer balansert og jevn belastning på vaskeriene. De utleverte brikkene gir deg tilgang til det vaskeriet som tilhører din oppgang. Styret vil komme tilbake med informasjon om industrimaskinen og hvordan denne reserveres, samt om opprydning av hengelåser for reservering av vasketid på de ulike vaskeriene. Vi minner i denne sammenheng om at hver leilighet kun skal ha en hengelås og at denne skal være merket med leilighetsnummer.

Gjennomføringen av dugnad 16. oktober 2024 ble som nevnt en stor suksess. Styret takker for det store oppmøtet og bidraget fra beboerne. Sammen tømte vi fellesarealer for gjensatte gjenstander oppsamlet over mange år. Styret opplevde stor oppslutning rundt vår første dugnad i borettslagets historie. Tilbakemeldingene fra dere tilsier at dette er noe vi kan gjøre igjen og styret vil se om det er andre behov som kan danne en passende ramme for en ny frivillig dugnad på sikt.

Sommeren 2024 ble det nok en gang arrangert loppemarked i bakgården. Det ble avholdt i juni med godt oppmøte og stort engasjement. Styret takker gruppa som var med å arrangere og rigge til loppemarkedet – og den påfølgende sommerfesten.

Styret ser ikke oppmøte på loppemarked i direkte sammenheng med dyrtid, men registrerer også på borettslagets faste utgifter hvordan dyrtiden medfører en betydelig kostnadsøkning. Borettslagets forsikringspremie er varslet økt med 20 % i 2025 og vann- og avløpsavgiften med 18 %. Samtidig har det vært en generell økning av andre kommunale avgifter med 15 %. Dette er kostnader som er vanskelige å påvirke om som gir utslag på fellesutgiftene. Nærmere info om borettslagets økonomi fremkommer i regnskap og forslag til budsjett for 2025.

Til slutt vil styret rette en stor takk til vår vaktmester Henning Nordby, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift utgjør en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av. I tillegg har vi i perioden hatt støtte av visevaktmester Ørjan Sand.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.



Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
13 av 30 003 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		249 098	1 486 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 708 361	-230 752
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 833	3 957
Tillegg for nye langsiktige lån	19	38 000 787	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-16 930 827	-941 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-64 183
Innsk. øremerk. bankkto		-10 315	-5 770
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 367 117	-1 237 748
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 616 215	249 098
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 410 774	1 827 423
Kortsiktig gjeld		-2 794 559	-1 578 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 616 215	249 098



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 094 030	1 073 815	1 082 364	1 086 960
Innkrevde felleskostnader	2	8 130 924	7 304 965	8 619 636	9 819 040
Andre inntekter	3	68 788	68 895	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 293 742	8 447 675	9 702 000	10 966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-493 952	-481 754	-483 000	-508 000
Styrehonorar	5	-265 000	-260 000	-265 000	-265 000
Avskrivninger	15	-15 833	-3 957	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 500	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-223 800	-212 535	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-20 375	-20 463	-200 000	-25 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-17 086 996	-1 596 993	-466 000	-240 000
Forsikringer		-326 065	-356 899	-393 000	-472 000
Kommunale avgifter	9	-1 401 788	-1 190 720	-1 494 170	-1 560 632
Kostnader til fordeling		-4 902	0	0	0
Energi/fyring	10	-2 049 960	-2 184 887	-2 340 000	-2 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 127 281	-1 082 754	-1 094 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	11	-348 363	-285 871	-358 500	-287 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 411 814	-7 724 332	-7 398 170	-7 185 132
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-14 118 073	723 343	2 303 830	3 780 868
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 183	0	0
DRIFTSRESULTAT		-14 118 073	787 526	2 303 830	3 780 868
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 172	42 996	3 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 686 460	-1 061 274	-1 659 000	-2 702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 590 288	-1 018 278	-1 656 000	-2 682 000
ÅRSRESULTAT		-15 708 361	-230 752	647 830	1 098 868
Overføringer:					
Annen egenkapital		-15 708 361	-230 752		



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	0	15 833
Miljøbankkonto, øremerket		320 419	272 386
SUM ANLEGGSMIDLER		4 764 718	4 732 518
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		348 763	301 225
Andre kortsiktige fordringer	16	10 356	8 911
Driftskonto OBOS-banken		7 832 463	156 638
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 425	25 584
Sparekonto OBOS-banken		199 767	1 335 065
SUM OMLØPSMIDLER		8 410 774	1 827 423
SUM EIENDELER		13 175 492	6 559 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Udekket tap	18	-32 019 997	-16 311 636
SUM EGENKAPITAL		-32 002 497	-16 294 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 835 796	20 765 836
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	303 384	265 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 383 430	21 275 752
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 607 717	1 308 132
Skyldige offentlige avgifter	22	36 429	47 226
Påløpte renter		53 669	104 129
Påløpte avdrag		50 076	73 179
Annen kortsiktig gjeld	23	46 668	45 658
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 794 559	1 578 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 175 492	6 559 940
Pantstillelse	24	48 744 250	48 744 250



Garantiansvar 0 0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-petter Pedersen

Helene Fulland

Kaia M. Hauge Solberg

Rainer Stange

Frida Celius Kalheim



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 305 866
Lokaler	1 454 533
Diverse	72 456
Fremleie tillegg	-8 760
Kapitalkostnader på IN-lån	1 084 065
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 965
Overført til kapitalkostnader	-1 094 030
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 824 095

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-671 443
Diverse	-21 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 130 924

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie forretningslokale	9 576
Oslo bysykkel	9 267
Utleie av leilighet	49 945
SUM ANDRE INNTEKTER	68 788

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-321 119
Overtid	-14 490
Påløpte feriepenger	-46 668
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-98 426
Pensjonskostnader innskudd	-10 306
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-443
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-493 952

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
--	---------



SUM KONSULENTHONORAR **-20 375**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Plan- og bygningsetaten	-41 180
Prosjektledelse - Obos prosjekt	-112 657
Prosjektleder AS	-16 376 429

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-16 530 266**

Drift/vedlikehold bygninger	-303 772
Drift/vedlikehold VVS	-170 293
Drift/vedlikehold elektro	-6 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 353
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 625
Kostnader dugnader	-1 547

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-17 086 996**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 553
Vann- og avløpsavgift	-1 056 522
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-322 441

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 401 788**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-249 355
Fjernvarme	-1 800 605

SUM ENERGI / FYRING **-2 049 960**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-54 138
Driftsmateriell	-9 283
Lyspærer og sikringer	-7 068
Renhold ved firmaer	-210 322
Andre fremmede tjenester	-8 798
Trykksaker	-5 155
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-36 052
Porto	-25
Gaver	-3 033
Bank- og kortgebyr	-3 430
Velferdskostnader	-1 059

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-348 363**

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 017
SUM FINANSINNTEKTER	96 172

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-514 636
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-210 743
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-459 527
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-117 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-248 926
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-135 338
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	-1 686 460

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.137 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr, 4, 122 og 123

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet tidligere	-11 871	
Avskrevet i år	-15 829	0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 5		



Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-15 833
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	4 356
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 356

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-32 562 955
Egenkapital fra IN tidligere	1 175 235
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-632 277
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-32 019 997

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: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Renter 31.12.23: 2,4%, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2005	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 279 344
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	579 394
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 235
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 466 027

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 804 558	
Nedbetalt i år	134 353	
		-3 561 089

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 975 027	
Nedbetalt i år	192 542	
		-7 832 431

Obos-boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-6 000 000	
		0

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	10 000 000	
		0

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-22 000 787	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 538	
		-21 976 249

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-41 835 796**

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1936	-247 250	
Nedbetalt tidligere	3 000	
SUM BORETTSINNSKUDD	-244 250	

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-303 384	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-303 384	

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 425
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 004
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 429

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 668
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 668

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

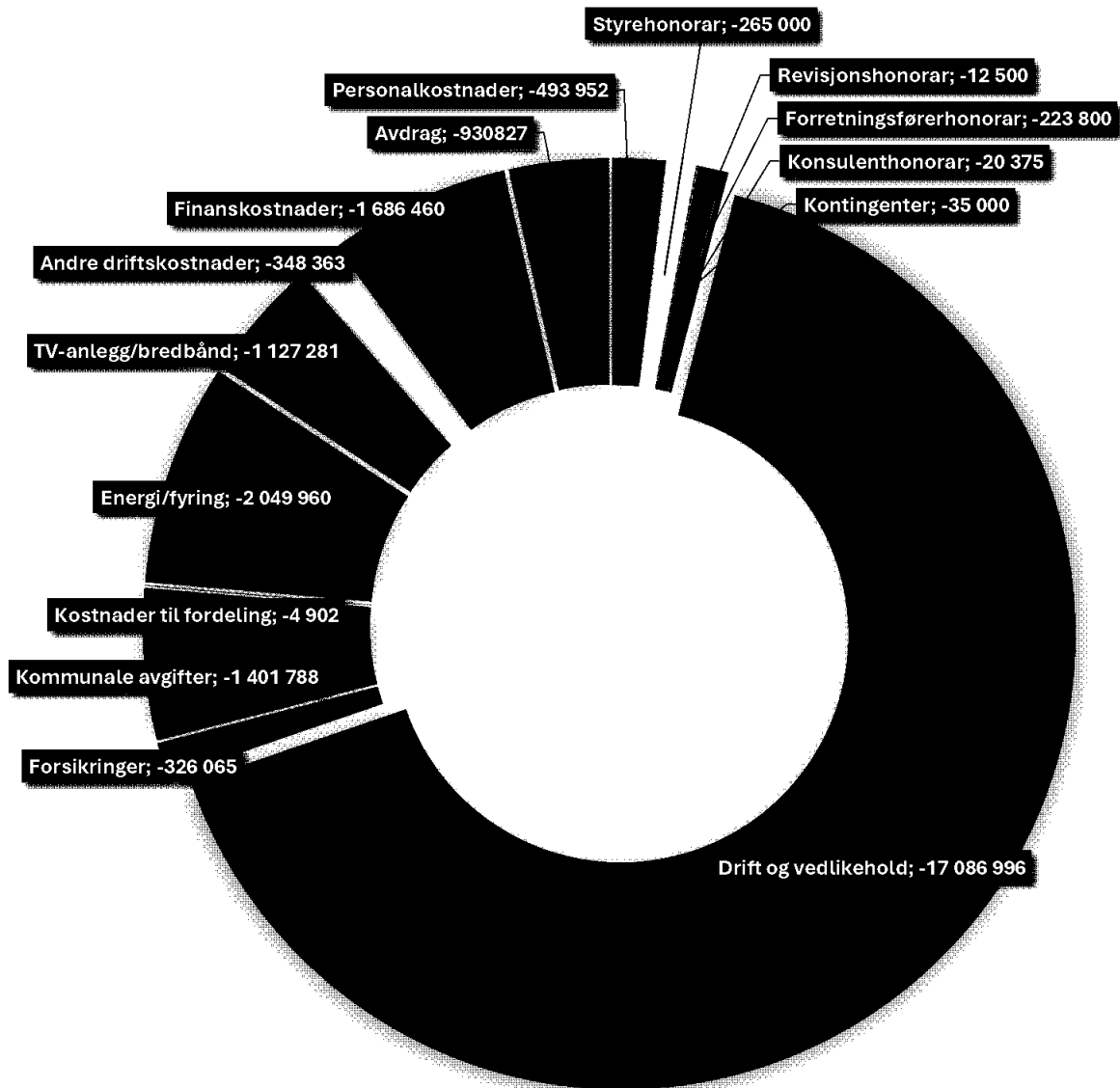
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	41 835 796
Påløpte avdrag	50 076
Beregnete IN-forpliktelse	542 958
TOTALT	42 673 080

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	4 444 299

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024 Galgeberg Borettslag



Notat: Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I 2024, er det tatt opp finansiering pålydende kr. 22 000 000. Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.



0005 Galgeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Raymond Andresen	Adresse: Galgeberg 3 A E-postadresse.....
------------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Frida Celius Kalheim	Adresse Galgeberg 3 D E-postadresse.....
Navn: Rainer Stange	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K E-postadresse.....
Navn: Tord Steffensen	Adresse Galgeberg 3 G E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G E-postadresse.....
2. Navn: Berit Henning	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K
----------------------	-----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G
------------------------------	-----------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona Hjelvik	Adresse Galgeberg 3 C E-postadresse.....
Navn: Anna Dahlstrøm Eide	Adresse Galgeberg 3 M E-postadresse.....
Navn: Thomas Oksen	Adresse Galgeberg 3H E-postadresse.....



Dato 21/03-2025 I valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Mona Hjelvik

Anna Dahlstrøm Eide

Clea Desiree Johnsen

.....



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5 Selskapsnavn: GALGEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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