



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 511 858	8 053 324
Sum inntekter		8 511 858	8 053 324
Kostnader			
Lønnskostnad		741 754	651 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 957	3 957
Annen driftskostnad		6 978 621	5 643 486
Sum kostnader		7 724 332	6 298 939
Driftsresultat		787 526	1 754 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 996	10 491
Sum finansinntekter		42 996	10 491
Annen finanskostnad		1 061 274	628 683
Sum finanskostnader		1 061 274	628 683
Netto finans		-1 018 278	-618 192
Resultat før skattekostnad		-230 752	1 136 193
Årsresultat		-230 752	1 136 193
Totalresultat		-230 752	1 136 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-230 752	1 136 193
Sum overføringer og disponeringer		-230 752	1 136 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	19 790
Sum varige driftsmidler		4 460 132	4 464 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		272 386	190 710
Sum finansielle anleggsmidler		272 386	190 710
Sum anleggsmidler		4 732 518	4 654 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		310 136	330 971
Sum fordringer		310 136	330 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 517 287	2 000 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 517 287	2 000 992
Sum omløpsmidler		1 827 423	2 331 963
SUM EIENDELER		6 559 941	6 986 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		16 311 636	16 080 884
Sum opptjent egenkapital		-16 311 636	-16 080 884
Sum egenkapital		-16 294 136	-16 063 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 765 836	21 771 019
Øvrig langsiktig gjeld		509 916	434 010
Sum annen langsiktig gjeld		21 275 752	22 205 029
Sum langsiktig gjeld		21 275 752	22 205 029
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 308	78 955
Leverandørgjeld		1 308 132	691 030
Skyldige offentlige avgifter		47 226	29 721
Annen kortsiktig gjeld		45 658	45 411
Sum kortsiktig gjeld		1 578 325	845 117
Sum gjeld		22 854 077	23 050 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 559 940	6 986 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398532

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 511 858	8 053 324
Sum inntekter		8 511 858	8 053 324
Kostnader			
Lønnskostnad		741 754	651 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 957	3 957
Annen driftskostnad		6 978 621	5 643 486
Sum kostnader		7 724 332	6 298 939
Driftsresultat		787 526	1 754 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 996	10 491
Sum finansinntekter		42 996	10 491
Annen finanskostnad		1 061 274	628 683
Sum finanskostnader		1 061 274	628 683
Netto finans		-1 018 278	-618 192
Resultat før skattekostnad		-230 752	1 136 193
Årsresultat		-230 752	1 136 193
Totalresultat		-230 752	1 136 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-230 752	1 136 193
Sum overføringer og disponeringer		-230 752	1 136 193



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	19 790
Sum varige driftsmidler		4 460 132	4 464 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		272 386	190 710
Sum finansielle anleggsmidler		272 386	190 710
Sum anleggsmidler		4 732 518	4 654 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		310 136	330 971
Sum fordringer		310 136	330 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 517 287	2 000 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 517 287	2 000 992
Sum omløpsmidler		1 827 423	2 331 963
SUM EIENDELER		6 559 941	6 986 761
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	16 311 636	16 080 884
Sum opptjent egenkapital	-16 311 636	-16 080 884
Sum egenkapital	-16 294 136	-16 063 384
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 765 836	21 771 019
Øvrig langsiktig gjeld	509 916	434 010
Sum annen langsiktig gjeld	21 275 752	22 205 029
Sum langsiktig gjeld	21 275 752	22 205 029
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 308	78 955
Leverandørgjeld	1 308 132	691 030
Skyldige offentlige avgifter	47 226	29 721
Annen kortsiktig gjeld	45 658	45 411
Sum kortsiktig gjeld	1 578 325	845 117
Sum gjeld	22 854 077	23 050 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 559 940	6 986 761



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

30. april 2024 kl. 18:00, Vålerenga Prestegård (Adr. Hjatlandsgata 1, 0658 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Rainer Stange - Navneskilt til postkasser
7. Forslag fra Clea Johnsen - Individuell energiavregning
8. Inngjerding av Galgeberg 3:
9. Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Hans-Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Som protokollføres foreslås Majken Bjerknes Hjalmarsen. Protokollvitnene velges av generalforsamlingen.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0005 Årsrapport 2023 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Sak 6

Forslag fra Rainer Stange - Navneskilt til postkasser

Forslag fremmet av:

Rainer Stange, oppgang A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget kjøper inn og monterer tilpassede navneskilt til postkassene slik at det blir ryddig og pent uttrykk i gangen, og for at navnene blir lesbare for postbudet.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget ikke har mulighet til å prioritere dette nå. Styret er imidlertid helt enige i at dette ser rotete ut. Derfor er vårt forslag at beboere må bestille postkasseskilt selv. Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 7

Forslag fra Clea Johnsen - Individuell energiavregning

Forslag fremmet av:

Clea Johnsen, oppgang M

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg hørte nylig om et borettslag med over 50 leiligheter som tok et interessant grep. Det ble installert målere på alle radiatorene slik at alle beboere betalte for faktisk forbruk, og ikke et gjennomsnitt. Det førte til hele 40% nedgang i forbruk energiforbruk totalt, som er bra for både klima og økonomi. Ønskes det at styret skal sjekke ut mulighet for å installere målere?

Styrets innstilling

Vi har hatt befaring og hentet inn priser på termostater til radiatorene. Prisen på dette ble i overkant av 2 000 000 kr. Vi sjekket også ut mulighetene for støtte til installasjonen, men det er ikke mulig å dokumentere nok reduksjon i energibruk til at vi kvalifiserer til støtte. Vi ser at vi har mange andre nødvendige vedlikeholdsprosjekter fremover som må prioriteres, og vi har derfor ikke valgt å gå videre med saken. Med det systemet vi har i dag og gamle radiatorer, er det begrenset hva vi kan installere.

Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 8

Inngjerding av Galgeberg 3:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Inngjerding av Galgeberg 3:

Det ble vedtatt på generalforsamling i 2022 at styret skulle utrede inngjerding av Galgeberg borettslag. Med de tilbudene som er hentet inn blir totalsummen på ca. 2.000.000 kr. Dette inkluderer gjerder med fundamenter, porter, nytt låsesystem med brikker og nytt ringeklokkesystem. For å dekke utgiftene ser styret for seg en husleieøkning på maks 200 kr. per enhet.

Styrets innstilling

Styret ser på inngjerding som en nødvendig investering for å opprettholde et trygt bomiljø og for å kunne videreutvikle uteområdet vårt med flere tilbud til våre beboere. Det har vært et økende antall saker med innbrudd, forsøk på overfall, narkotikahandel og truende situasjoner inne i vårt gårdsrom.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 9

Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk.

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at loven nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om den tas inn i vedtektene eller ikke. Dog, som en følge av at styret nå opplever en generell økning i korttidsutleie av andelsboligene, er det nå ønskelig at andelseierne informerer styret, ved enhver korttidsutleie av boligen.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk, nytt punkt (7):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseiere som skal leie ut andelsboligen til korttidsutleie iht. borettslagsloven §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge.»

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Celiuis Kalheim
- Rainer Stange

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingjerd Rudsar Forbord
- Raymond Andresen



Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anna Dahlstrøm Eide
- Clea Desiree Johnsen
- Mona Hjelvik

Vedlegg

1. 0005 Galgeberg brl - innstilling fra valgkomite.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:

- Ingen Kandidat

Varadelegert utnevnes og velges i generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Petter Pedersen	Lørenveien 41 C
Nestleder	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D
Styremedlem	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Styremedlem	Helene Fulland	Galgeberg 3 K
Styremedlem	Kaia Mathilde Hauge Solberg	Galgeberg 3 B
Varamedlem	Raymond Andresen	Galgeberg 3 H
Varamedlem	Ingjerd Rudsar Forbord	Galgeberg 3 G

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Varadelegert	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D

Valgkomiteen

Mona Hjelvik	Galgeberg 3 C
Clea Desiree Johnsen	Galgeberg 3 M
Egil Juul	Galgeberg 3 J
Trine Schønberg	Galgeberg 3 M

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Galgeberg Borettslag

Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232	137
6232	137

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1986.

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



Galgeberg Borettslag har én ansatt. I tillegg er én person ansatt på timebasis. Det har verken vært personskader eller ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2023/2024

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Det har vært et spesielt hektisk år for styret. I tillegg til avholdte ordinære styremøter, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har vi håndtert et stort rehabiliteringsprosjekt som har fått mye oppmerksomhet.

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

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi og Eiendomsmegler 1. Utleielokalene i front står per dags dato tomme grunnet pågående rehabilitering. I løpet av 2024 flytter Galgeberg dagligvare, med nye drivere, inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza. Driverne bak gamle Galgen skal starte restaurantdrift i de gamle lokalene til grønnsaksbutikken. Vi leier i tillegg ut plass til antenner for ICE Network på tak og til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Rehabiliteringen av næringslokalene i front har blitt et stort prosjekt. Lokalene har ikke vært rehabilitert siden bygging i 1935. Vi visste at lokalene var i dårlig teknisk stand og måtte pusses opp, men det viste seg at jobben var større enn antatt. Det har spesielt vært mye arbeid med rehabilitering av betong og fuktskader, samt opprydning av gammel ventilasjon, elektrisitet og rør. Styret har rollen som byggherre. Vi har fått bistand fra dyktige arkitekter i Borhaven for at lokalene skal settes tilbake til mest mulig original stand og arbeidet er ledet av Prosjektleder AS. Det har krevd mange og lange søknadsprosesser til kommunen og vi er enda ikke helt i mål, men vi ser frem til ferdigstilling i løpet av 2024.

Ellers har vi brukt mye tid på utredning av inngjerding av borettslaget, med innhenting av priser og løsninger for gjerder, porter, porttelefoner, ringe- og nøkkelsystemer. I tillegg til innhenting av tillatelser vi trenger. Vi får tilbakemeldinger på at det er flere calling-anlegg som ikke fungerer. Styret har forventet å utbedre dette i påvente av avklaring rundt inngjerding og nye porttelefoner. Styret har også utsatt igangsetting av oppgradering av bakgården av samme årsak.

Vi har vært nødt til å pigge opp kjellergulv for å erstatte kollapset avløpsrør og vi har startet prosessen med spyling av alle soilrør i hele borettslaget.

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. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi til å kontakte styret.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på VIBBO via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til økt bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi er glade for å se at antallet naboklager angående støy har gått ned sammenlignet med tidligere år. Det har likevel vært en del klager angående bruk av bakgården hvor større grupper okkuperer bord, samt lufting av hund.

Styret minner 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. Barnevogner 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. Det er særlig alvorlig at det settes møbler og søppel inn i de gamle søppelsjaktene, da det kan skade fiberkablene som ligger her. Det vurderes om vi må sette inn tiltak med felles opprydningsdugnad.

Våren og sommeren 2023 har vært preget av at mange leier ut leiligheten sin med korttidsleie (som f.eks. AirBnB). Dette har vært til plage for naboer, med både støy og innbrudd i fellesarealer. Styret ble nødt til å minne beboere om borettslagsloven og hvordan denne regulerer muligheten for korttidsutleie. Beboere i Galgeberg borettslag forplikter seg til å følge denne loven og borettslagets regler. Derfor har slik korttidsutleie har skapt merarbeid for styret, samt gått utover andre beboere i borettslaget. Per 31.12.2024 var det 2 av totalt 177 enheter på fremleie i borettslaget.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk. Fra 01.04.2023-01.04.2024 er det kun tre uker at leiligheten ikke har vært utleid.

Det var et sterkt ønske blant mange beboere å arrangere loppemarked også sommeren 2023. Det ble avholdt i august og hadde godt oppmøte til tross for vekslende vær. Styret takker gruppa som var med å arrangere og rigge til loppemarkedet – og den påfølgende sommerfesten.

Til slutt vil vi 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 ønsket visevaktmester Ørjan Sand velkommen. Ørjan bor nå i visevaktmesterboligen. Han er ansatt på timesbasis etter avtale, og utfører arbeid i samråd med Henning.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i felleskostnadene, samt en økning i kapitalkostnader, grunnet renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppstart av inngjerding av borettslag og rehabilitering av forretningslokalene, i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10.000.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av forretningslokalene. Borettslaget har tatt opp lån i forbindelse med prosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 26 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Galgeberg Borettslag.

Lån

Galgeberg Borettslag har fire lån i OBOS-banken, med hhv. pålydende nominelle renter 5,88%, 5,97%, 5,96% og 5,97%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

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 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. Betyggende 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, 12. mars 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 486 846	1 444 960	1 486 846	249 098
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-230 752	1 136 193	65 500	-446 170
Tilbakeføring av avskrivning	15 3 957	3 957	13 000	13 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -941 000	-1 097 315	-986 000	-907 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -64 183	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 770	-950	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 237 748	41 885	-907 500	-1 340 170
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	249 098	1 486 846	579 346	-1 091 072
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 827 423	2 331 963		
Kortsiktig gjeld	-1 578 325	-845 117		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	249 098	1 486 846		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 073 815	962 003	967 000	1 082 364
Innkrevde felleskostnader	2	7 304 965	7 031 178	6 946 000	7 838 636
Andre inntekter	3	68 895	60 143	50 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 447 675	8 053 324	7 963 000	8 921 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-481 754	-451 496	-580 000	-739 000
Styrehonorar	5	-260 000	-200 000	-265 000	-265 000
Avskrivninger	15	-3 957	-3 957	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-11 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-212 535	-203 970	-213 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-20 463	-118 836	-130 000	-200 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 596 993	-368 994	-400 000	-466 000
Forsikringer		-356 899	-306 446	-340 000	-393 000
Kommunale avgifter	9	-1 190 720	-991 171	-1 350 000	-1 494 170
Energi/fyring	10	-2 184 887	-2 310 021	-2 340 000	-2 340 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 082 754	-1 046 641	-1 094 000	-1 094 000
Andre driftskostnader	11	-285 871	-250 533	-300 000	-358 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 724 332	-6 298 939	-7 071 500	-7 654 170
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		723 343	1 754 385	891 500	1 266 830
Innbetalt andel fellesgjeld		64 183	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		787 526	1 754 385	891 500	1 266 830
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 996	10 491	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-1 061 274	-628 683	-829 000	-1 716 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 018 278	-618 192	-826 000	-1 713 000
ÅRSRESULTAT		-230 752	1 136 193	65 500	-446 170
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 136 193		
Fra annen egenkapital		-230 752	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	15 833	19 790
Miljøbankkonto, øremerket		272 386	190 710
SUM ANLEGGSMIDLER		4 732 518	4 654 799
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		301 225	324 971
Andre kortsiktige fordringer	16	8 911	6 000
Driftskonto OBOS-banken		156 638	670 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 584	14 724
Sparekonto OBOS-banken		1 335 065	1 316 201
SUM OMLØPSMIDLER		1 827 423	2 331 963
SUM EIENDELER		6 559 940	6 986 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Annen egenkapital	17	-16 311 636	-16 080 885
SUM EGENKAPITAL	18	-16 294 136	-16 063 385
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	20 765 836	21 771 019
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	265 666	189 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 275 752	22 205 029
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 308 132	691 030
Skyldige offentlige avgifter	22	47 226	29 721
Påløpte renter		104 129	35 073
Påløpte avdrag		73 179	43 882
Annen kortsiktig gjeld	23	45 658	45 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 578 325	845 117



12

Galgeberg Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 559 940	6 986 761
Pantstillelse	24	48 744 250	42 744 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-Petter Pedersen /s/

Anna Dahlstrøm Eide /s/

Helene Fulland /s/

Kaia Mathilde Hauge Solberg /s/

Frida Celius Kalheim /s/

**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 skattetrekkkonto 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	6 548 216
Lokaler	917 531
Diverse	72 456
Framleietillegg	26 280
Kapitalkostnader på IN-lån	1 027 524
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 291
Overført til kapitalkostnader	-1 073 815
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 564 483

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-237 790
Diverse	-21 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 304 965

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av leilighet	68 284
Uidentifisert innbetaling	611
SUM ANDRE INNTEKTER	68 895

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-275 606
Overtid (lønn til visevaktmester)	-54 032
Annen lønn, ikke feriepenger	0
Påløpte feriepenger	-45 658
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-96 268
Pensjonskostnader innskudd	-6 965
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-290
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-481 754

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 11 000, 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	-20 463
SUM KONSULENTHONORAR	-20 463

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Obos prosjekt	-181 196
Hovedentreprenør I - Prosjektmaster AS	-972 650
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 153 846
Drift/vedlikehold bygninger	-126 144
Drift/vedlikehold VVS	-271 075
Drift/vedlikehold elektro	-8 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 731
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 596 993

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 286
Vann- og avløpsavgift	-871 655
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-300 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 190 720

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-200 966
Fjernvarme	-1 983 921
SUM ENERGI / FYRING	-2 184 887

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-26 210
Verktøy og redskaper	-7 992
Driftsmateriell	-10 994
Lyspærer og sikringer	-1 250
Renhold ved firmaer	-207 363
Snørydding	-2 330
Andre fremmede tjenester	-3 074
Trykksaker	-4 178
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 000
Andre kontorkostnader	-2 243
Gaver	-4 006
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-1 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 871

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 362
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 634
SUM FINANSINNTEKTER	42 996

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-128 615
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-276 680
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 885
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 280
SUM FINANSKOSTNADER	-1 061 274

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	-7 914	
Avskrevet i år	-3 957	15 829
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 833
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 957

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	2 911
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 911

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 891 752
Egenkapital fra IN tidligere år	1 111 052
Egenkapital fra IN 2023	64 183
Reduksjon EK fra IN	-595 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 311 636

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: 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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 761 474	
Nedbetalt i år	43 084	
		-3 695 442

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 913 224	
Nedbetalt i år	61 803	
		-8 024 973

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 675 414	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	603 930	
Nedbetalt tidligere IN	1 111 052	
Nedbetalt i år, IN	64 183	
		-9 045 421

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 765 836
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-265 666
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-265 666

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 255
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 971
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 226

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-45 658
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 658

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	20 765 836
Påløpte avdrag	73 179
Beregnete IN-forpliktelser	580 116
TOTALT	21 663 381

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	4 444 299



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 26708575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023-	Rehabilitering av forretningslokaler	Inngått samarbeid med OBOS-Prosjekt for å rehabilitere forretningslokalene. Tatt opp lån i forbindelse med prosjektet.
2020	Nytt avfallsanlegg	
2019	Byttet lys i trappeoppgang	
2017 - 2018	Maling av alle vinduer	
2017 - 2018	Utskifting av vinduer	Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016	Takrehabilitering	Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør
2013	Fyrhuset	Isolering av rør
2012	Ventilasjonsrens	
2011	Høytrykkspyling av soilrør kjøkken	
2010	Utbedring av støttemur/drenering/tak	Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg.
2009	Inngjerding av parkeringsplasser	Inngjerding av parkeringsplasser for moped/MC.
2008	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan samt ENØK-analyse utarbeidet.
2007	Inngjerding av sykkelstativ	
2006	Oppdatering av brannsikringsutstyr	
2005	Utvendig maling av vinduene.	
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	
2002	Rehabilitering utomhusanlegget.	
2000 - 2001	Nye vaskemaskiner og tørketromler.	
1998	Ny oljekjele installert.	
1998 - 1999	Oppussing av oppganger.	
1996	Fyringsanlegget er rehabilitert.	
1995	Diverse	Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert.
1993	Det elektriske anlegget ble rehabilitert.	Ny elektrisk fyrkjele montert.
1990	Brannbalkonger og balkonger ble totalrenovert.	
1983	Soilrør og stigeledninger.	Soilrør samt stigeledninger for vann ble skiftet og installert på kjøkken.
1981 - 1982	Nye vinduer ble satt inn.	



0005 Galgeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Raymond Andresen	Adresse: Galgeberg 3H E-postadresse.....
2. Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse: Galgeberg 3A.. E-postadresse.....
3. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....
4. Navn:.....	Adresse..... 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:	Adresse:
-------	----------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona Hjelvk	Adresse: Galgeberg 3C E-postadresse.....
Navn: Clea Desiree Johnsen	Adresse: Algeberg 3M E-postadresse.....
Navn: Anna Dahlstrøm Eide	Adresse: Galgeberg 3F E-postadresse.....

Dato: 14.03.2024 Valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Egil Juul	Clea Desiree Johnsen
-----------	----------------------

Mona Hjelvik	Trine Schønberg
--------------	-----------------



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

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.