



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 053 324	7 446 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 053 324</b>	<b>7 446 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		651 496	584 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 957	13 872
Annen driftskostnad		5 643 486	5 414 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 298 939</b>	<b>6 012 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 754 385</b>	<b>1 433 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 491	3 149
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 491</b>	<b>3 149</b>
Annen finanskostnad		628 683	416 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 683</b>	<b>416 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 192</b>	<b>-412 917</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 193	1 020 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 790	23 748
Sum varige driftsmidler		4 464 089	4 468 047
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		190 710	
Sum finansielle anleggsmidler		190 710	0
Sum anleggsmidler		4 654 799	4 468 047
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		330 971	319 320
Sum fordringer		330 971	319 320
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 992	1 787 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 992	1 787 943
Sum omløpsmidler		2 331 963	2 107 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 986 761</b>	<b>6 575 311</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 080 884	17 217 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 080 884</b>	<b>-17 217 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 063 384</b>	<b>-17 199 577</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 771 019	22 868 334
Øvrig langsiktig gjeld		434 010	244 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 205 029</b>	<b>23 112 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 205 029</b>	<b>23 112 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 955	74 295
Leverandørgjeld		691 030	62 253
Skyldige offentlige avgifter		29 721	30 751
Annen kortsiktig gjeld		45 411	495 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>845 117</b>	<b>662 304</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 050 146</b>	<b>23 774 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 986 762</b>	<b>6 575 311</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391316

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 948 159 171  
GALGEBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 053 324	7 446 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 053 324</b>	<b>7 446 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		651 496	584 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 957	13 872
Annen driftskostnad		5 643 486	5 414 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 298 939</b>	<b>6 012 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 754 385</b>	<b>1 433 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 491	3 149
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 491</b>	<b>3 149</b>
Annen finanskostnad		628 683	416 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 683</b>	<b>416 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 192</b>	<b>-412 917</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 193	1 020 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>



Organisasjonsnr: 948 159 171  
GALGEBERG BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 790	23 748
Sum varige driftsmidler		4 464 089	4 468 047
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		190 710	
Sum finansielle anleggsmidler		190 710	0
Sum anleggsmidler		4 654 799	4 468 047
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		330 971	319 320
Sum fordringer		330 971	319 320
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 992	1 787 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 992	1 787 943
Sum omløpsmidler		2 331 963	2 107 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 986 761</b>	<b>6 575 311</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	16 080 884	17 217 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 080 884</b>	<b>-17 217 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 063 384</b>	<b>-17 199 577</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 771 019	22 868 334
Øvrig langsiktig gjeld	434 010	244 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 205 029</b>	<b>23 112 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 205 029</b>	<b>23 112 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 955	74 295
Leverandørgjeld	691 030	62 253
Skyldige offentlige avgifter	29 721	30 751
Annen kortsiktig gjeld	45 411	495 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>845 117</b>	<b>662 304</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 050 146</b>	<b>23 774 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 986 762</b>	<b>6 575 311</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Galgeberg Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 5





## 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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Vålerenga Bydelshus (Hedmarksgata 2).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lokale i oppgang M - forslagsstiller Clea Johnsen
6. TV- og internettpakke - forslagsstiller Clea Johnsen
7. Tjenesteleiligheter - forslagsstiller Clea Johnsen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Galgeberg Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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

Protokollvitnene godkjennes.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



## Vedlegg

1. 0005 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Styret ønsker å øke styrehonoraret i år med 30%, som setter styrehonoraret til 260 000.

### Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonoraret i år med 30%, som setter styrehonoraret til 260 000, gitt skrivet som ble sendt med innkallingen.

Galgeberg Borettslag er et borettslag med 175 andeler, og i følge rapporten over gjennomsnittlig styrehonorar, er det rom for oss å øke styrehonoraret fra 1143 per andelsbolig til 1486 for hver andelsbolig.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse øker med 30% (til 260 000)

## Vedlegg

2. Styrehonorar.pdf

Sak 5

## Lokale i oppgang M - forslagsstiller Clea Johnsen

### Forslag fremmet av:

Clea Johnsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under oppgang M ligger et lokale som brukes til styremøter og lager for blant annet verdifullt gammelt arkiv. På beboermøte 18. oktober i fjor kom det frem at dette lokalet for mange år tilbake kunne disponeres av fellesskapet til blant annet selskap. Styrets representanter forklarte at rommet er i dårlig stand (mugg) og derfor ikke er egnet til å oppholde seg i. Det vil være interessant å finne ut hvordan dette lokalet kan settes i



stand slik at det kan komme beboere til gode, og på hvilke måter, i tillegg til en plan for å sikre arkivet.

Ønsker beboere en gjennomgang av hvordan lokalet best kan anvendes for fellesskapet samt hvordan best ivareta arkivet?

### **Styrets innstilling**

Grunnet andre omfattende prosjekter som vil kreve både mye arbeidskraft og økonomisk investering av en betydelig størrelse mener vi at vi ikke kan prioritere dette i nærmeste fremtid. Det vil være en betydelig økonomisk kostnad å istandsette lokalet slik at det kan benyttes av fellesskapet grunnet blant annet åpent røropplegg og tilgang til hoved inntaket for Fiber. Styret har vurdert tilstanden i lokalet, og spesielt i nærhet av arkivet, og ser ingen fare for forringelse av arkivet.

### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å ikke gå videre med saken.

Sak 6

## **TV- og internettpakke - forslagsstiller Clea Johnsen**

### **Forslag fremmet av:**

Clea Johnsen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er fint at sameiet har en avtale for TV- og internettpakke. Imidlertid er det stadig færre som benytter seg av TV. Derfor hadde det vært fint om det gikk an å velge bort deler av pakken. Ut fra budsjett for 2022 tilsvarer prisen på pakken gjennomsnittlig 472 kr per måned eller 5664 kr per år per leilighet (1 040 000kr /177 leiligheter).

Ønsker beboere at styret skal arbeide for en mer fleksibel avtale med leverandør som gir oss mulighet for velge bort tjenester som uansett ikke brukes?

### **Styrets innstilling**

Styret vurderte i 2022/2023 flere alternative leverandører til fiber, og konkluderte med at tilbudet fra Telenor var best når det gjaldt både pris og mulighet for fleksibilitet for beboerne. En pakke der TV ikke var inkludert ble vurdert, og prisen på denne ville ha vært høyere enn hva vi har i dag.

Innen kort tid vil beboernes TV-oginternettpakker bli mer fleksible slik at man kan velge vekk TV og f.eksheller få høyere hastighet på internett.



Vi har per i dag en bindingstid med Telenor.

#### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å ikke gå videre med saken

Sak 7

### **Tjenesteleiligheter - forslagsstiller Clea Johnsen**

#### **Forslag fremmet av:**

Clea Johnsen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet eier en visevaktmesterleilighet. Utfra dokumentasjon tilgjengelig på Vibboer det vanskelig for beboere å vurdere nåværende ordning rundt denne.

Ønsker beboerne at styret gjør en grundig og transparent gjennomgang av ordning knyttet visevaktmesterleiligheten samt fremtidig bruk av leiligheten med tanke på hva som gagnar felleskapet?

#### **Styrets innstilling**

I forbindelse med kommende pensjonsalder på nåværende vaktmester, må Styret i nær fremtid ta en grundig gjennomgang av vaktmesterordningen, inkludert vaktmester- og visevaktmesterleiligheten. Oppdatert informasjon om ordningen vil bli delt i fremtidige årsberetninger samt på Vibbo.

#### **Forslag til vedtak**

Styret støtter forslaget.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Pedersen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Dahlstrøm Eide
- Frida Celius Kalheim  
Frida innstilles for styremedlem i 1 år, og fullfører vervet etter Oda.
- Helene Fulland
- Kaia Mathilde Hauge Solberg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Raymond H. Andresen

### Vedlegg

1. 0005 - Valgbrev 2022.pdf



Sak 9

## 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:

- Anna Dahlstrøm Eide

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Frida Celius Kalheim

Sak 10

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Egil Juul
- Mona Hjelvik
- Trine Schønberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Petter Pedersen	Lørenveien 41 C
Nestleder	Oda Berntsen	Galgeberg 3 D
Styremedlem	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Styremedlem	Daniel Andre Fjellgaard	Galgeberg 3 M
Styremedlem	Aksel Jensen	Galgeberg 3 A
Varamedlem	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D
Varamedlem	Kaia Mathilde Hauge Solberg	Galgeberg 3 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Oda Berntsen Galgeberg 3 D

Varadelegert

Hans-Petter Pedersen Lørenveien 41 C

### Valgkomiteen

Mona Hjelvik	Galgeberg 3 C
Egil Juul	Galgeberg 3 J
Trine Schønberg	Galgeberg 3 M

### 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 2022.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid 2023

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Styret har i perioden avholdt 17 styremøter og ett regnskapsmøte, og behandlet om lag 85 enkeltsaker.

Galgeberg Borettslag har seks forretningslokaler til utleie. Disse er ved hjørnet Trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt alle leielokalene som naturlig tilgrenset oss langs Åkebergveien. Til informasjon er nåværende leietakere Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler1 og Best Dagligvare. Tre av utleielokalene står per dags dato tomme grunnet pågående prosjekt. Vi leier i tillegg ut plass til antenner for ICE Network på tak og til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Hjemmesiden til borettslaget er [www.vibbo.no/galgeberg](http://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 f.eks. i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing.

Vi har igjen hatt en høst/vinter med høye strømpriser, og hadde i 2022 tilnærmet like høye kostnader som året før. Takk til alle som bidrar ved å spare på strømmen.

Styret gjennomfører jevnlig vernerunder der vi ser over alle fellesområder. Vi minner om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid, dette gjelder også loftet der vi har problemer med hensatte møbler og andre eiendeler i fellesarealene. Gjenstander som er plassert i fellesområdene kan fjernes uten forvarsel.

Endelig fikk vi igjen gjennomført sommerfest i borettslaget etter flere år med pandemi. Tusen takk til alle som møtte opp, vi følger opp tradisjonen med ny fest i år!

I år gjennomførte vi igjen brannvernstrunde, der Aktiv brannvern besøkte alle leiligheter for å sjekke brannvern utstyr. Takk til alle som åpnet opp og sa ja til sjekk, du bidrar til et tryggere borettslag for både deg og dine naboer.

I 2022 har det blitt skiftet filter på de tre drikkevannsinntakene til borettslaget.

Vi har dessverre hatt innbrudd i flere lofts- og kjellerboder det siste året. Vi har hatt en gjennomgang av dørene og lagt på beslag, låsesylinder har også blitt byttet i enkelte oppganger. Vi overvåker situasjonen videre, og om vi ikke ser en bedring vil vi vurdere ytterligere tiltak.

Borettslaget har i år gått over til fiber-nett. Valget av leverandør falt på Telenor etter sammenligning av tre leverandører. Det var store utfordringer knyttet til installasjonen utført av underleverandør. Styret jobber fortsatt med saken. Om noen fortsatt skulle oppleve problemer setter vi stor pris på om dere tar kontakt med oss slik at vi kan følge opp. Takk for all tålmodighet i denne prosessen!



Det største prosjektet i 22/23 har uten tvil vært utleielokalene. Mye av tiden vår har gått til dette prosjektet for å sørge for en best mulig løsning for både oss som beboere og Galgeberg som nabolag. Natural State har vært engasjert av Styret for bistand i prosessen. Sammen har vi blant annet gjennomført en beboerworkshop der alle hadde mulighet til å gi sine innspill om hva man ønsker å benytte lokalene til. Oppdatert informasjon vil finnes på Vibbo i tiden fremover.

Arbeidet med å utrede inngjerdingen av eiendommen er også i gang da vi ønsker å se helhetlig på både inngjerding og utleielokaler/fasade.

Per 31.12.2022 var det 6 av totalt 177 enheter på fremleie i borettslaget.

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.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte konsulenthonorar-kostnader og økte energi- og fyringskostnader.

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.

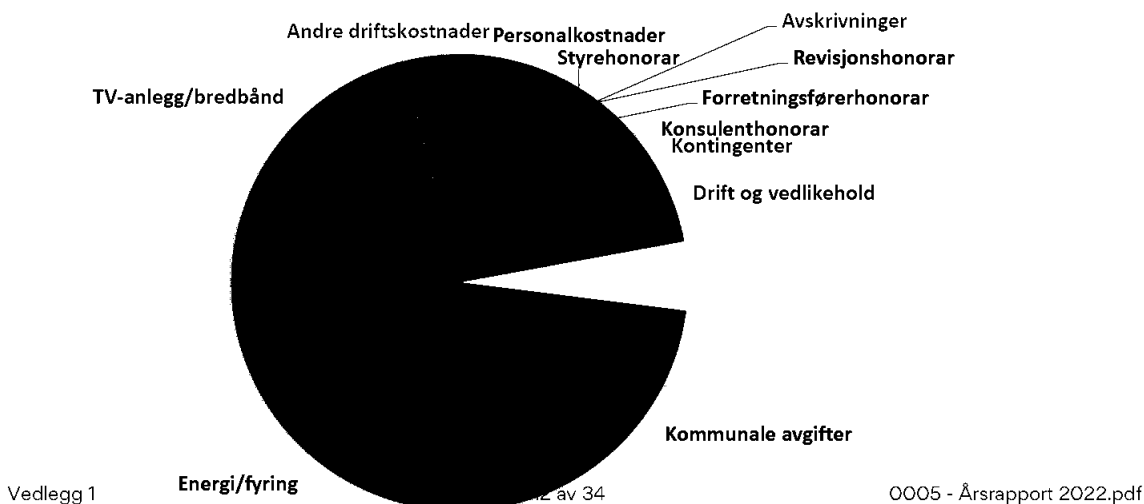
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Galgeberg Borettslag har lån i to lån i Eika og ett lån i OBOS-banken. Alle lånene har en flytende, nominell rente pålydende 4,35%.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Efter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dels resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med Internasjonal 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 ingen ting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk 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.: 867 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforeningskap



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 usikkerheter 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 usikkerheter 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, 30. mars 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Aalstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 444 960</b>	<b>1 819 543</b>	<b>1 444 960</b>	<b>1 486 846</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 136 193	1 020 923	1 525 700	447 370
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 957	13 872	15 000	13 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-27 700	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 097 315	-1 215 355	-1 159 000	-986 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-166 323	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-950	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>41 885</b>	<b>-374 583</b>	<b>381 700</b>	<b>-525 630</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 486 846</b>	<b>1 444 960</b>	<b>1 826 660</b>	<b>961 216</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 331 963	2 107 264		
Kortsiktig gjeld		-845 117	-662 304		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 486 846</b>	<b>1 444 960</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		962 003	944 309	887 460	967 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 031 178	6 313 232	7 023 540	6 946 000
Andre inntekter	3	60 143	22 544	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 053 324</b>	<b>7 280 085</b>	<b>7 961 000</b>	<b>7 963 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-451 496	-384 286	-599 000	-580 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-3 957	-13 872	-15 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-9 295	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-203 970	-198 995	-205 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-118 836	-54 746	-30 000	-50 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-36 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-368 994	-402 533	-500 000	-500 000
Forsikringer		-306 446	-303 995	-310 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-991 171	-945 558	-978 300	-1 229 130
Energi/fyring	10	-2 310 021	-2 175 046	-1 800 000	-2 109 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 046 641	-1 016 010	-1 040 000	-1 094 000
Andre driftskostnader	11	-250 532	-273 231	-300 000	-315 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 298 939</b>	<b>-6 012 568</b>	<b>-6 024 300</b>	<b>-6 689 630</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 754 385</b>	<b>1 267 517</b>	<b>1 936 700</b>	<b>1 273 370</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	166 323	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 754 385</b>	<b>1 433 840</b>	<b>1 936 700</b>	<b>1 273 370</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 491	3 149	5 000	3 000
Finanskostnader	13	-628 683	-416 066	-416 000	-829 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-618 192</b>	<b>-412 917</b>	<b>-411 000</b>	<b>-826 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 136 193</b>	<b>1 020 923</b>	<b>1 525 700</b>	<b>447 370</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 136 193	1 020 923		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	19 790	23 748
Miljøbankkonto, øremerket		190 710	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 654 799</b>	<b>4 468 047</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		324 971	305 171
Andre kortsiktige fordringer	16	6 000	14 149
Driftskonto OBOS-banken		670 067	464 471
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 724	15 110
Sparekonto OBOS-banken		1 316 201	1 308 362
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 331 963</b>	<b>2 107 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 986 761</b>	<b>6 575 311</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 500	17 500
Annen egenkapital	17	-16 080 884	-17 217 077
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 063 384</b>	<b>-17 199 577</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 771 019	22 868 334
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	189 760	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 205 029</b>	<b>23 112 584</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		691 030	62 253
Skyldige offentlige avgifter	22	29 721	30 751
Påløpte renter		35 073	17 403
Påløpte avdrag		43 882	56 892
Annen kortsiktig gjeld	23	45 411	495 005



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>845 117</b>	<b>662 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 986 761</b>	<b>6 575 311</b>
Pantstillelse	24	42 744 250	42 744 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023

Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-Petter Pedersen /s/

Anna Dahlstrøm Eide /s/

Daniel Andre Fjellgaard /s/

Aksel Jensen /s/

Oda Berntsen /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### SKATTETREKKS KONTO

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	6 046 572
Forretningslokale	907 598
Diverse	72 456
Fremleie tillegg	26 280
Kapitalkostnader på IN-lån	913 721
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	48 282
Overført til kapitalkostnader	-962 003
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 052 906</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Tomme leieforhold	-21 728
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 031 178</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntekt bysykkel	3 256
Utleie av leilighet	56 887
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>60 143</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-253 516
Overtid	-51 247
Påløpte feriepenge	-42 402
Fri bil, tlf etc.	-5 369
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	45 845
Arbeidsgiveravgift	-85 848
Pensjonskostnader innskudd	-15 841
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-35
Yrkesskadeforsikring	-2 607

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-451 496**

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver/vin for kr 1 889, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 086
Natural state AS	-62 500

**SUM KONSULENTHONORAR** **-118 836**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-169 651
Drift/vedlikehold VVS	-35 556
Drift/vedlikehold elektro	-3 016
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 981
Egenandel forsikring	-6 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-368 994**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 286
Vann- og avløpsavgift	-706 609
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-266 063
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-991 171</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-312 059
Fjernvarme	-1 997 962
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 310 021</b>

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

Lokalleie	-900
Container	-24 041
Driftsmateriell	-5 262
Renhold ved firmaer	-197 136
Andre fremmede tjenester	-5 209
Trykksaker	-4 923
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 889
Andre kontorkostnader	-4 228
Porto	-1 300
Bank- og kortgebyr	-2 969
Velferdskostnader	-1 776
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 532</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 789
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 491</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-109 723
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-233 599
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-285 361
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-628 683</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1936	1 916 200
Oppskrevet 1972	1 886 850
	<b>3 803 050</b>

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**

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2004	34 330	
Avskrevet tidligere	-34 329	
		1

Tørketrommel

Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet tidligere	-3 957	
Avskrevet i år	-3 957	
		19 786

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	
		1

Vaskemaskin nr. 3

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

Vaskemaskin nr. 4

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

Vaskemaskin nr. 5

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

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **19 790**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-3 957**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	6 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 667 771
Egenkapital fra IN tidligere år	1 111 052
Reduksjon EK fra IN	-524 165
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-16 080 884</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -5 500 000

Nedbetalt tidligere 1 504 336

Nedbetalt i år 163 665

**-3 831 999**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -10 000 000

Nedbetalt tidligere 1 517 506

Nedbetalt i år 257 008

**-8 225 486**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005 -19 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 7 998 772

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 676 642

Nedbetalt tidligere IN 1 111 052

Nedbetalt i år, IN 0

**-9 713 534****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-21 771 019****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936 -247 250

Nedbetalt tidligere 3 000

**SUM BORETTINNSKUDD -244 250****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -189 760

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -189 760****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -14 724

Skyldig arbeidsgiveravgift -14 997

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -29 721**

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 402
Avregningskonto IN	-3 009
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-45 411</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	21 771 019
Påløpte avdrag	43 882
Beregnete IN-forpliktelser	586 887
<b>TOTALT</b>	<b>22 646 038</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
<b>TOTALT</b>	<b>4 444 299</b>



## 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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 rehabilitering.	
1995	Diverse	Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert.
1993	Det elektriske anlegget ble rehabilitering.	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.	



## Hva får styrene betalt?

Det er store forskjeller, men gjennomsnittet ligger på 1820 kroner per bolig.

Tekst: Henrik Sørlie.

Illustrasjon: Berit Sømme

Publisert: mandag 27. februar 2023

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

– Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad.

De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

## Fordeling

Olstad har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret i denne undersøkelsen, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen fasitsvar på hvordan denne fordelingen skal gjøres.

– Det er normalt at styreleder får mest på grunn av ansvaret som styrelederen har. Ganske mange fordeler resten av summen likt mellom de andre styremedlemmene. Jeg tror imidlertid at flertallet fordeler honoraret basert på hvilke oppgaver og arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

## Størrelse

Det er forskjellige faktorer som spiller inn på størrelsen til styrehonoraret. Noen selskap har tradisjon for tilnærmet gratisarbeid, mens andre betaler godt. Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret. En del boligselskap øker honoraret i tråd med konsumprisindeksen, mens mange gir det samme beløpet år etter år.

– Det er vanlig at man får ekstrabetalt hvis det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel hvis man har gjennomført en større rehabilitering. Styret kan foreslå en sum, men det er opp til årsmøtet å fastsette honoraret, sier Kristoffer Olstad i OBOS.

I beregningen er selskap med 1–5 enheter utelatt fordi denne gruppen har en del spesialtilfeller og mer styrearbeid enn størrelsen på boligselskapet skulle tilsi.



## Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

Hentet fra: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**Selskapsnummer:** 5 **Selskapsnavn:** Galgeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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