



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 460	2 397 855
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 460</b>	<b>2 397 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 650	114 100
Annen driftskostnad		2 117 047	3 417 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 288 697</b>	<b>3 531 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 763</b>	<b>-1 133 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 794	3 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 794</b>	<b>3 639</b>
Annen finanskostnad		66 786	25 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 786</b>	<b>25 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 992</b>	<b>-22 083</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 771	-1 155 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 882	3 119
Sum fordringer		5 882	3 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 334	435 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 334	435 824
Sum omløpsmidler		558 216	438 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		677 594	752 365
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-677 594</b>	<b>-752 365</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-677 594</b>	<b>-752 365</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		895 174	968 431
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>895 174</b>	<b>968 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>895 174</b>	<b>968 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 163	331
Leverandørgjeld		287 360	189 366
Annen kortsiktig gjeld		41 113	33 180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>340 636</b>	<b>222 877</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 235 810</b>	<b>1 191 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371221

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### 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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 917 525 021  
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 460	2 397 855
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 460</b>	<b>2 397 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 650	114 100
Annen driftskostnad		2 117 047	3 417 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 288 697</b>	<b>3 531 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 763</b>	<b>-1 133 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 794	3 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 794</b>	<b>3 639</b>
Annen finanskostnad		66 786	25 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 786</b>	<b>25 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 992</b>	<b>-22 083</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 771	-1 155 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>



Organisasjonsnr: 917 525 021  
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 882	3 119
Sum fordringer		5 882	3 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 334	435 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 334	435 824
Sum omløpsmidler		558 216	438 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		677 594	752 365
Sum opptjent egenkapital		-677 594	-752 365



Sum egenkapital	-677 594	-752 365
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	895 174	968 431
Sum annen langsiktig gjeld	895 174	968 431
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>895 174</b>	<b>968 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 163	331
Leverandørgjeld	287 360	189 366
Annen kortsiktig gjeld	41 113	33 180
Sum kortsiktig gjeld	340 636	222 877
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 235 810</b>	<b>1 191 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>558 216</b>	<b>438 943</b>



Organisasjonsnr: 917 525 021  
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4900

Glassperlen Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Glassperlen Boligsameie

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:

3. april 2024 kl. 19:00, Varmestua, Helgerødgata 9.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Glassperlen Boligsameie



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

### Styrets innstilling

Det foreslås at Ole-Christian Aslaksen fra OBOS er møteleder

### Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 156.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 156.000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Ragnvald Dyrød	Helgerødgata 10
Ole Jonny Stavheim	Helgerødgata 10

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Glassperlen Boligsameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 3855

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

Glassperlen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## **Styrets arbeid 2023**

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

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

Ventilasjonsanlegget i sameiet ble rensert ved årets start. Dette gjorde at flere vifter fungerte bedre etter dette. Vi fikk ny avtale for renholdstjeneste med Conluo Facility Services AS. Det har vært noen oppstartsutfordringer og vi har derfor jobbet tett med leverandøren på dette. Videre fikk gulvene våre i fellesarealene en oppshining i begynnelsen av desember.

Styret har montert opp bilder i alle oppganger for utsmykking av kjedelige vegger.

Styret har deltatt på OBOS sitt årlige høstseminar hvor hovedtemaene var fremtidig vedlikeholdsplanlegging og hvordan sameier kan bli gode sosiale arenaer for beboerne sine.

## **Styrets HMS arbeider**

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

## **Styrets miljø- og likestillingsarbeid**

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

Styret 18.3.2024/ OJS



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 217 580. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 616 400 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i MOSS kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Glassperlen Boligsameie.

#### Lån

Glassperlen Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.



Til årsmøtet i Glassperlen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassperlen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 18	Årsrapport.pdf	



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 18

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 420 580	2 397 855	2 421 000	2 542 000
Andre inntekter	3	1 880	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 422 460</b>	<b>2 397 855</b>	<b>2 421 000</b>	<b>2 542 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-16 800	-25 000
Styrehonorar	5	-150 500	-100 000	-150 000	-156 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 563	-5 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-115 035	-110 595	-120 000	-127 200
Konsulenthonorar	7	-5 017	-7 640	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-556 004	-1 606 953	-619 400	-616 400
Forsikringer		-100 289	-92 491	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-270 361	-330 299	-241 600	-330 000
Energi/fyring	10	-612 185	-723 724	-600 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 400	-252 086	-149 760	-160 000
Andre driftskostnader	11	-302 756	-287 696	-263 800	-311 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 288 697</b>	<b>-3 531 147</b>	<b>-2 271 860</b>	<b>-2 386 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>133 763</b>	<b>-1 133 292</b>	<b>149 140</b>	<b>155 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 794	3 639	0	0
Finanskostnader	13	-66 786	-25 722	-57 000	-68 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-58 992</b>	<b>-22 083</b>	<b>-57 000</b>	<b>-68 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>74 771</b>	<b>-1 155 375</b>	<b>92 140</b>	<b>87 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-403 010		
Udekket tap		0	-752 365		
Reduksjon udekket tap		74 771	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 882	104
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 015
Driftskonto OBOS-banken		346 019	75 277
Sparekonto OBOS-banken		206 315	360 547
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-677 594	-752 365
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-677 594</b>	<b>-752 365</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	895 174	968 431
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>895 174</b>	<b>968 431</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 113	33 180
Leverandørgjeld		287 360	189 366
Påløpte renter		6 200	331
Påløpte avdrag		5 963	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>340 636</b>	<b>222 877</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>558 216</b>	<b>438 943</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 07.03.2024  
Styret i Glassperlen Boligsameie

Ole Jonny Stavheim /s/

Vigdis Andersen /s/

Madeleine Bergvik /s/



Tore Herseth Barlo /s/

Ellen Frydenlund /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 422 168
Strøm/lys	745 092
Kabel-TV	149 760
Garasjeleie	86 400
Ekstra kjellerbod	17 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 420 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 641
Skilt	239
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 880</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER -21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 500.

Av dette er kr 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket jul og sommeravslutning for kr 5 435, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 017

---

**SUM KONSULENTHONORAR -5 017****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -12 404

Drift/vedlikehold VVS -78 216

Drift/vedlikehold elektro -26 468

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -16 511

Drift/vedlikehold heisanlegg -75 760

Drift/vedlikehold brannsikring -56 126

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -114 300

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -167 310

Drift/vedlikehold søppelanlegg -8 910

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -556 004****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -175 917

Renovasjonsavgift -94 444

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -270 361****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -151 054

Fjernvarme -461 131

---

**SUM ENERGI / FYRING -612 185**

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

Verktøy og redskaper	-4 999
Vaktmestertjenester	-78 813
Renhold ved firmaer	-156 041
Snørydding	-29 459
Andre fremmede tjenester	-11 966
Kontor- og datarekvisita	-274
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 435
Andre kontorkostnader	-4 739
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 813
Velferdskostnader	-1 046
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 756</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 020
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 315
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	459
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 794</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 786
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-66 786</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 569	
Nedbetalt i år	73 257	
		-895 174
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-895 174</b>

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1199318. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 4900 Selskapsnavn: Glassperlen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](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.