



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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		2 196 099	1 952 577
Sum inntekter		2 196 099	1 952 577
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 024 008	1 478 761
Sum kostnader		1 092 468	1 547 221
Driftsresultat		1 103 631	405 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 503	1 213
Sum finansinntekter		12 503	1 213
Annen finanskostnad		738 612	407 246
Sum finanskostnader		738 612	407 246
Netto finans		-726 109	-406 033
Resultat før skattekostnad		377 522	-677
Årsresultat		377 522	-677
Totalresultat		377 522	-677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 522	-677
Sum overføringer og disponeringer		377 522	-677



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		47 115 000	47 115 000
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 508	62 888
Sum fordringer		5 508	62 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 931	237 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 931	237 446
Sum omløpsmidler		2 059 440	300 334
SUM EIENDELER		49 174 440	47 415 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 867 749	17 490 227
Sum opptjent egenkapital		17 867 749	17 490 227
Sum egenkapital		17 870 749	17 493 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 460 080	14 152 332
Øvrig langsiktig gjeld		15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld		31 005 030	29 697 282
Sum langsiktig gjeld		31 005 030	29 697 282
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 172	129 440
Leverandørgjeld		101 703	60 378
Annen kortsiktig gjeld		15 786	35 007
Sum kortsiktig gjeld		298 661	224 825
Sum gjeld		31 303 691	29 922 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 174 440	47 415 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482905

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 196 099	1 952 577
Sum inntekter		2 196 099	1 952 577
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 024 008	1 478 761
Sum kostnader		1 092 468	1 547 221
Driftsresultat		1 103 631	405 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 503	1 213
Sum finansinntekter		12 503	1 213
Annen finanskostnad		738 612	407 246
Sum finanskostnader		738 612	407 246
Netto finans		-726 109	-406 033
Resultat før skattekostnad		377 522	-677
Årsresultat		377 522	-677
Totalresultat		377 522	-677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 522	-677
Sum overføringer og disponeringer		377 522	-677



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 508	62 888
Sum fordringer		5 508	62 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 931	237 446
Sum omløpsmidler		2 059 440	300 334
SUM EIENDELER		49 174 440	47 415 334
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 867 749	17 490 227



Sum opptjent egenkapital	17 867 749	17 490 227
Sum egenkapital	17 870 749	17 493 227
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 460 080	14 152 332
Øvrig langsiktig gjeld	15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld	31 005 030	29 697 282
Sum langsiktig gjeld	31 005 030	29 697 282
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	181 172	129 440
Leverandørgjeld	101 703	60 378
Annen kortsiktig gjeld	15 786	35 007
Sum kortsiktig gjeld	298 661	224 825
Sum gjeld	31 303 691	29 922 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 174 440	47 415 334



Organisasjonsnr: 888 403 132
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5642

Det Glade Kvartal II Brl.



Velkommen til årsmøte i Det Glade Kvartal II Brl.

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 10:00 og lukker 24. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5642>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Glade Kvartal II Brl.



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
Heikki Sørum 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
Ingrid Helena Pelin Berg og Nanette Riis er valgt.

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

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5642 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Margit Lund Eidheim

Hei, mitt navn er Margit, Jeg har valgt å stille som styreleder-kandidat til neste periode. Jeg har vært med i styret nå i 2 år og fått litt erfaring i hva det innebærer.

Jeg ønsker å bidra til at borettslaget har en forsvarlig drift, både når det kommer til sikkerhet, trivsel og økonomi. Jeg stiller meg åpen til innspill og ønsker fra beboere.

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Laila Kristine Nygård

Jeg heter Laila, og har tidligere jobbet som journalist. Jeg kjøpte min andelsleilighet i 2013 (og har fortsatt 1 mill. i lån) Allerede i fjor sommer så jeg meg lei på at avgjørelser vedrørende borettslaget ble tatt uten at vi andre hadde noe å si. Når jeg innkalte til møte, kom 10 personer. En tredjedel av oss. Nå må vi få borettslaget vårt på rett kjøll, og ha prioriteringene våre i orden.

Jeg har innkalt til møte førstkommande tirsdag 27. februar kl 17.00 i trappeoppgangen.



Nå er det slutt på at 3 personer bestemmer over 30 leiligheter.

Stem på meg, og flertallet bestemmer

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Jørn Solvang**

Jørn Solvang, 33 år gammel. Er utdannet siviløkonom og jobber som konsulent innen prosjektledelse hos Sopra Steria. Bor i leilighet 406. Har bodd i borettslaget i 3 år.

- **Laila Kristine Nygård**

Jeg heter Laila, og har tidligere jobbet som journalist. Jeg kjøpte min andelsleilighet i 2013 (og har fortsatt 1 mill. i lån) Allerede i fjor sommer så jeg meg lei på at avgjørelser vedrørende borettslaget ble tatt uten at vi andre hadde noe å si. Når jeg innkalte til møte, kom 10 personer. En tredjedel av oss. Nå må vi få borettslaget vårt på rett kjøp, og ha prioriteringene våre i orden.

Jeg har innkalt til møte førstkomende tirsdag 27. februar kl 17.00 i trappeoppgangen.

Nå er det slutt på at 3 personer bestemmer over 30 leiligheter.

Stem på meg, og flertallet bestemmer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- **Heikki Sørum**

Jeg heter Heikki, og jeg har bodd i blokka siden 2005. Jeg var styreleder i 2022-2024, og jeg har også vært styreleder i tidligere perioder. Har også erfaring fra styrearbeid i diverse foreninger, ved universitet i Oslo og fra næringslivet. Ønsker å stille som styremedlem i 1 år for å sikre at styret får en viss kontinuitet og kan trekke på mine ressurser. Spesielt er dette viktig med tanke på det kommende arbeidet med å utbedre balkongene, og fordi jeg har stått for det økte samarbeidet med naboene våre 'Amtmann Meinichs gate 15' og 'Det Glade Kvartal 1'.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heikki Sørum	Amtmann Meinichs Gate 17
Styremedlem	Margit Lund Eidheim	Amtmann Meinichs Gate 17
Styremedlem	Nanette C. Stenbock Riis	Amtmann Meinichs Gate 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post detgladekvartal2@styererommet.no. Se Det Glade Kvartal II Brl.s hjemmeside på www.vibbo.no/det-glade-kvartal-ii-brl for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Det Glade Kvartal II Brl.

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Det Glade Kvartal II Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888403132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 394

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.

Det Glade Kvartal II Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret ble konstituert like etter årsmøtet 14 mai 2023, og har i hele perioden bestått av Heikki Sørum (leder), Nanette Riis (styremedlem) og Margit Lund (styremedlem).

Styret har samlet seg ca 1 gang hver måned.

Styreåret har vært preget av arbeidet med de ulike prosjektene (beskrevet nedenfor) som har tatt opp mesteparten av vår tid. Styret har også forsøkt å bli bedre på å sende ut informasjon om status på ulike saker som angår beboerne via vibbo.no. Vi håper derfor at beboerne har stort sett vært fornøyd med informasjonen som gis over vibbo.no.

Ferdigstilte prosjekter

A. Bytte til LED armatur:

1. Alle de eldre lysrørarmaturene i fellesarealene (unntatt kjellerbodene) ble byttet ut med LED armatur. Dette fordi lysrør er i ferd med å fases ut.
2. Det ble også gjort mindre arbeid med el-anlegget, som å legge inn jordfeilbrytere på sikringene i tavlerommet og utbedre små mangler.
3. To lamper i kjellerbodene ble flyttet fordi de blokkerte tilgang til VVS ventiler. (for sak C punkt 1)

B. Bytte til LED i kjellerbodene: Alle lysrør i kjelleren ble skiftet ut med LED rør (Vi trengte ikke bytte armaturene). Alle lysrørene måtte byttes samtidig da elektriker sa at en ikke kan kombinere lysrør og LED, fordi lysrør produserer elektrisk støy som skader elektronikken i LED.

C. En rekke mindre VVS arbeid ble utført i kjelleren:

1. Tilpasning av himling og merking av vannventiler i kjelleren. Noen av disse var tidligere dekket av lysarmatur, så de var både vanskelig å finne og å operere.
2. Byttet isolasjon på varmtvannsrørene i kjelleren.
3. Byttet en lekkende T-kobling og diverse føringer i VVS rommet.
4. Pigget opp betongen for vannrenne og installerte en vannpumpe i VVS rommet, i tilfelle vi får lekkasje fra varmtvannsberedere.
5. Byttet fra manuell vannmåler til elektronisk vannmåler. Tidligere ble vannforbruket vår stipulert basert på antall kvadratmeter boligareal, nå vil kommunale vann og avløpsavgifter avspeile reelt forbruk.

D. Betongkonsulent for balkonger: På høsten 2023 varslet en beboer oss om at det falt ned betongbiter fra balkongen over. Betongkonsulent fra OBOS prosjekt ble leid inn for å gjøre en vurdering. 5 balkonger ble inspisert (av 24) og alle balkongene viste samme problem. Betongkonsulenten leverte en rapport som anbefalte en rekke tiltak for å hindre ytterligere forvitring av betongen og for å stoppe vanninntrenging og korrosjonsproblemer i armeringsjernet til balkongene. Konsulenten estimerte at om man kun gjorde det absolutt nødvendige ville dette koste ca 24 000 NOK eks MVA per balkong. Om en også gjør anbefalte tiltak koster det ca 55 000 NOK eks MVA per balkong. Da bygget har 24 balkonger ligger totalkostnadene et sted mellom 720 000 - 1 650 000 NOK inkl. MVA. Konsulenten rådet også borettslaget til å leie inn OBOS prosjekt til å være prosjektledere ved en slik renovasjon.



- E. Utbedringer av heis: Det ble ved heiskontroll i 2023 notert avvik/mangler ved heisen som måtte utbedres. KONE AS utførte arbeidet.
- F. Porttelefoner: Etter hærverk gjort på porttelefonene fikk vi nytt anlegg i 2023. Kostnadene ble dekket av IF Forsikring med egenandel på 10 000 NOK.
- G. Refinansiering av lån: Styret har forsøkt å få refinansiert alle lånene våre for å presse ned renten mest mulig. Dette har ikke styret lyktes med selv om vi har kontaktet en rekke banker samt engasjert en lånemegler. Tilbakemeldingen vi får er at lånene våre er såpass små at bankene ikke ga oss bedre rente enn det vi har nå.

Pågående prosjekter

- H. Renovasjon av takterrassen: Etter 2023 årsmøtets godkjenning av finansieringsplanen har vi inngått en avtale med Mesterbedriften Lund AS om renovasjon av takterrassen og takdekket. Da dette arbeidet må foregå på sommerhalvåret ble arbeidet først påbegynt i uke 16 2024, og er forventet å være ferdig i starten av juni 2024. Den renoverte takterrassen vil forhåpentligvis være ferdig til starten av sommerens grillsesong. Arbeidet på takterrassen vil også inkl. anbefalte utbedringer i rapporten til Arnesveen og Ihler (2022) om å øke høyden på luftekassene på taket med ca 1 meter samt heve soilrørene slik at kloakklukten ikke havner på hodehøyde når man bruker takterrassen.
- I. Felles søppelbrønner med AM15: I løpet av 2023-2024 inngikk styret en avtale med naboborettslaget Amtmann Meinichs gate 15 (AM15, adresse Nils Huus gate 4/6) om felles søppelbrønner. Dette ble gjort med to formål: Først for å bli kvitt søppeldunkene til AM15 som står på gateplan i Nils Huus gate 4 hele året. Sekundært for å få lavere kostnader på søppelhenting. Det ble rådført med advokat for å utarbeide en skriftlig avtale mellom DGK2 og AM15. Fra 1. januar 2024 begynte AM15 å bruke våre søppelbrønner, og de betalte oss 100 000 NOK i 2023 for å "kjøpe seg inn" i brønnene, og vil betale oss 100 000 NOK i tillegg innen slutten av 2024. Dette prosjektet er ikke helt avsluttet da vi fortsatt vurderer hvor mye større søppelbrønner vi trenger for vår felles søppelproduksjon. Dagens brønner er på 3m², men vi må trolig kjøpe større brønner på 4m² for å dekke vår kombinerte søppelproduksjon. To nye brønner vil koste ca 160 000 NOK fra Conservo Miljø DA. (Denne kostnaden vil bli delt 50/50 mellom borettslagene). Med 4m² brønner regner vi med å spare rundt 20 000-30 000 NOK på kommunale søppelavgifter per år sammenlignet med tidligere år.
- J. Elektroniske dørlåser: Låsesystemet fortsetter å ha problemer, spesifikt med inngangsdøren som låser seg 3-4 ganger i året, brikkeleseren ved porten er treg og noen låsebrikker slutter å fungere. Vi har en dialog gående med HOD/Tekniko som leverte systemet, men vi er ikke helt fornøyde med responsen. Vi har derfor undersøkt muligheten for å flytte drift og vedlikehold av systemet over til Låsespesialisten Access (med adresse i Amtmann Meinichs gate). Låsespesialisten sier de kan overta drift og vedlikehold, men dette vil koste borettslaget rundt 4000 NOK i året for drift av en dataservert for programmering av nøkkelbrikker, og det kommer i tillegg kostnader for arbeid utført. Om neste styre ikke er fornøyd med



responsen til HOD/Tekniko så må de vurdere om det er aktuelt å skifte driftsselskap.

Fremtidige prosjekter

- K. Utbedre varmtvannsberedere: I punkt C (se over) var det også planlagt å inkludere bytte/utbedring av varmtvannsberederen. Dessverre var anbudsprisene såpass høye (400 000 NOK, mot 100 000 NOK i budsjett) at vi valgte å utsette dette arbeidet. Planen er at neste styret utlyser en ny anbudsrunde for bytte til varmtvannsberederen med effektstyring eller ombygging av de eldre beredere til effektstyring. Forhåpentligvis vil effektstyring gi en 20-30% reduksjon i elkostnader da over 90% av felleskostnadene til strøm går med til oppvarming av varmtvannsberederen. Om anbud for varmtvannsberedere er høyere enn hva styret har i disponible midler foreslås det at finansiering av dette legges frem for et ekstraordinært årsmøte sammen med punkt L (se under).
- L. Utbedre balkongene: Styret 2023-2024 valgte å ikke gå videre med arbeidet med balkongene i punkt D (se over) da styret ikke hadde kapasitet til å følge dette opp. Derfor blir den største saken for neste styre å igangsette arbeidet med utbedring av balkongene samt å skaffe finansiering for dette. Det sittende styret anbefaler at man innhenter anbud, engasjerer betongkonsulent fra OBOS til prosjektledelse, og avholder en ekstraordinær generalforsamling. På ekstraordinær generalforsamling vil sakene være å gi styret fullmakt til å ta opp et lån som dekker anbud(ene) styret velger, samt å øke felleskostnadene til å dekke inn et lån med 10 års nedbetalingstid. Om en antar dette koster 1 650 000 NOK og renten ikke går over 7%, så vil dette medføre en økning av felleskostnadene for hver leilighet med ca 19 NOK per kvm pr. Mnd. Dvs. ca 532 NOK pr. Mnd. for en 28 kvm leilighet, eller 855 NOK pr. Mnd. for en 45 kvm stor leilighet.
- M. Styret i Det Glade Kvartal 1 (DGK1) har kontaktet oss og borettslaget AM15 for å undersøke om det er interesse for felles vaktmestertjenester. Per dags dato er vi fornøyd med vår vaktmester fra Coor Service Management AS, men styret har stilt oss positive til felles vaktmestertjenester gitt visse vilkår. Borettslagene må bli enige om hvordan fordele kostnadene mellom byggene våre, samt vi må enten se en signifikant innsparing eller at vaktmestertjenestene inkluderer flere tjenester. F.eks. idag blir ikke fortau feiet for grus eller tagging fjernet fra veggene uten at dette kommer som en ekstrakostnad. Det blir opptil neste styre å følge opp samarbeidet med DGK1 og AM15.

Andre saker

Styret har ikke mottatt noen varsler om tyverier, el. Fra kjellerbodene i 2023-2024, så vi håper at det nye nøkkelsystemet samt at visse leietakere ble kastet ut tidlig i 2023 har vært effektivt.

Vi oppfordrer likevel beboere til å være på vakt ovenfor fremmede som tar seg inn i bygget, spesielt fra inngangsdøren i bakgården. Styret har også blitt strengere med godkjenning av utleie og har forsøkt å få bukt med ulovlig utleie av leiligheter i bygget.



Avslutning

Om en leser regnskapet kan det virke som om borettslaget har mye midler på bok og går med kraftig overskudd. Dette stemmer ikke da store deler av disponible midler er lånet som ble tatt opp i 2023 for å betale for arbeidene med takterrassen. Årsresultatet er også 100 000 høyere enn i realiteten, fordi vi fikk 100 000 NOK fra borettslaget AM15. Vi må dog regne med å legge ut ca 80 000 NOK i løpet av 2024 for nye søppelbrønner.

Borettslagets økonomi er derfor marginalt i pluss, men borettslaget har så lave inntekter i forhold til forventede vedlikeholdsbehov at det ikke klarer å bygge opp egenkapital raskere enn nye vedlikeholdsbehov melder seg.

Styret anbefaler derfor på det sterkeste at eventuelle lån som tas opp for vedlikehold blir nedbetalt over 10 år. Dette fordi vi må regne med en større oppussing av fasaden når bygget nærmer seg 30 års levetid i 2035. Da er det avgjørende at borettslaget har allerede klart å nedbetale gjelden fra tidligere vedlikeholdsprosjekter og har tilstrekkelig høy inntekt fra felleskostnadene til å betale et evn. lån for fasadevedlikehold.

Vi må heller ikke glemme at baderommene må også renoveres på et tidspunkt (2035-2045), samt at vann og avløpsrør mellom etasjene må utbedres samtidig da det ikke er nok plass for håndverkere til å komme til disse rørene uten å først rive baderommene.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet. Dette skyldes økning av felleskostnader fra 01.07.2023 med 25 % og viderefakturering av kostnader knyttet til avfallsanlegg til Amtmann Meinichsgt 15 Borettslag.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at to større vedlikeholdsprosjekter ble utsatt til 2024, takterrasse og VVS. Energikostnader har vært lavere enn budsjettet.

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

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 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av takterrassen og vedlikehold av VVS.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Glade Kvartal II Brl..

Lån

Det Glade Kvartal II Brl. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnader for året 2024. De kommende vedlikeholdsprosjektene er lånefinansiert og styret ønsker å ta høyde for ytterligere Rentetøknninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E157E-VL UJJ-38S2Z-QEJZW-5FJJO-5CBJM



DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

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.	75 509	79 802	75 509	1 760 779
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	377 522	-677	-213 534	-1 099 165
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 158 390	600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -850 642	-412 030	-249 000	-322 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 0	-191 586	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 685 270	-4 293	-462 534	-1 421 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 760 779	75 509	-387 025	339 614

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 059 440	300 334
Kortsiktig gjeld	-298 661	-224 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 760 779	75 509



DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		877 547	710 247	741 636	851 136
Innkrevde felleskostnader	2	1 218 552	1 049 904	1 149 364	1 435 864
Andre inntekter	3	100 000	840	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 196 099	1 760 991	1 891 000	2 287 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 165
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 219	-6 876	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 218	-86 735	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-56 769	-25 140	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-201 443	-676 383	-1 135 000	-1 645 000
Forsikringer		-81 076	-74 354	-79 674	-89 000
Kommunale avgifter	9	-191 164	-161 366	-184 400	-220 000
Energi/fyring		-132 242	-112 823	-161 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 672	-220 031	-150 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-125 207	-115 053	-116 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 092 468	-1 547 221	-1 995 534	-2 503 165
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 103 631	213 770	-104 534	-216 165
Innbetalt andel fellesgjeld		0	191 586	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 103 631	405 356	-104 534	-216 165
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 503	1 213	1 000	0
Finanskostnader	12	-738 612	-407 246	-110 000	-883 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-726 109	-406 033	-109 000	-883 000
ÅRSRESULTAT		377 522	-677	-213 534	-1 099 165
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-677		
Til annen egenkapital		377 522	0		



Det Glade Kvartal II Brl.

DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 919 000	45 919 000
Tomt		1 196 000	1 196 000
SUM ANLEGGSMIDLER		47 115 000	47 115 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		636	0
Forskuddsbetalte kostnader		490	56 358
Andre kortsiktige fordringer	14	4 382	6 530
Driftskonto OBOS-banken		1 045 016	236 021
Sparekonto OBOS-banken		1 008 915	1 425
SUM OMLØPSMIDLER		2 059 440	300 334
SUM EIENDELER		49 174 440	47 415 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	17 867 749	17 490 227
SUM EGENKAPITAL		17 870 749	17 493 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 460 080	14 152 332
Borettsinnskudd	17	15 544 950	15 544 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 005 030	29 697 282
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 786	35 007
Leverandørgjeld		101 703	60 378
Påløpte renter		142 293	95 190
Påløpte avdrag		38 879	34 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 661	224 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 174 440	47 415 334
Pantstillelse	18	49 312 000	48 562 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag

Heikki Sørum /s/

Nanette C. Stenbock Riis/s/

Margit Lund Eidheim/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 andelseiernes 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	979 519
Varmtvann	106 680
Kabel-tv	102 270
Internet	30 510
Felleskostnader	-427
Kapitalkostnader på IN-lån	813 165
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	64 382
Overført til kapitalkostnader	-877 547
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 218 552

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Søppelbrønner	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	100 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 938
OBOS Prosjekt AS	-31 941
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 890
SUM KONSULENTHONORAR	-56 769



Det Glade Kvartal II Brl.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 362
Drift/vedlikehold elektro	-89 816
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 160
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 091
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 014
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201 443

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-106 234
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 164

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-573
Vaktmestertjenester	-39 930
Renhold ved firmaer	-70 369
Andre fremmede tjenester	-8 733
Trykksaker	-256
Andre kontorkostnader	-1 232
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 676
Velferdskostnader	-1 379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 207

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 490
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	738
SUM FINANSINTEKTER	12 503

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-673 787
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 195
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 630
SUM FINANSKOSTNADER	-738 612



NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 2005	45 919 000
SUM BYGNINGER	45 919 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.394

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 382
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 382

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 422 428
Egenkapital fra IN tidligere	15 828 045
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-2 382 724
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 867 749

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-600 000
Nedbetalt tidligere	21 113
Nedbetalt i år	578 887

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-2 158 390
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	67 995

-2 090 395

OBOS Boligkreditt AS (Opprinnelig lån i BN-kreditt). Løpetid 48 år



Det Glade Kvartal II Brl.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %.

Opprinnelig 2005	-31 567 050
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 165 560
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	203 760
Nedbetalt tidligere, IN	15 828 045
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 369 685

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet var avdragsfritt fram til 2015.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 460 080
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-15 544 950
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-15 544 950
----------------------------	--------------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 544 950
Pantelån	15 460 080
Påløpte avdrag	38 879
Beregnete IN-forpliktelser	13 445 321
TOTALT	44 489 230

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

Bygninger	45 919 000
Tomt	1 196 000
TOTALT	47 115 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565899. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 31.10** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Ny takterrasse og takdekke	Takterrassen ble skiftet ut, ny takmembran ble lagt og nytt sedumgress ble lagt på taket.
2023	Elektroniske nøkkelsystem for fellesareal	Dørene i fellesareal fikk elektroniske brikkenøkler og automatiske døråpnere.
2023-2024	Skiftet utebelysning, innebelysning & jordfeilbrytere installert	I fellesarealene ble resterende belysning skiftet til LED. I Tavlerommet ble det installert jordfeilbrytere for alle kurser.
2023	Nye porttelefoner	Porttelefoner ble byttet på forskning etter hærverk.
2022	Nytt brannvarsleranlegg	Brannvarsler med tilkobling til hver leilighet og fellesareal installert
2020	Nye søppelbrønner	
2020	Fasadevask og maling	



Det Glade Kvartal II Brf.

2017	Utskiftet belysning fellesarealer	Belysning skiftet til LED-belysning, med dimmer og sensor.
2016 - 2017	Sanering/ rehab. i kjelleren.	En større lekkasje som medførte behov for noe sanering og rehabilitering i kjelleren høsten 2016. I denne forbindelse er det blitt sanert og skiftet ut himlingsplater, linoleumsgulv, samt tørket kjeller med luftavfuktere i en lengre periode.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 5642 Selskapsnavn: Det Glade Kvartal II Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Heikki Sørum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Helena Pelin Berg og Nanette Riis er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Margit Lund Eidheim

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Laila Kristine Nygård

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Jørn Solvang

Laila Kristine Nygård

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Heikki Sørum



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.