



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 862 864  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 832 960	6 024 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 832 960</b>	<b>6 024 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 009 428	2 042 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 077 888</b>	<b>2 111 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 755 072</b>	<b>3 913 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 351	12 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 351</b>	<b>12 067</b>
Annen finanskostnad		3 302 725	1 851 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 302 725</b>	<b>1 851 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 255 374</b>	<b>-1 839 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 499 698	2 073 764
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		86 179	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		86 179	60 337
Sum anleggsmidler		229 936 179	229 910 337
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		234 005	250 440
Sum fordringer		234 005	250 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 202	1 660 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 202	1 660 624
Sum omløpsmidler		2 774 208	1 911 134
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		69 477 372	65 977 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 477 372</b>	<b>65 977 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 757 372</b>	<b>66 257 674</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		70 326 441	73 366 280
Øvrig langsiktig gjeld		92 024 053	92 000 037
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>162 350 494</b>	<b>165 366 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 350 494</b>	<b>165 366 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		408 783	15 075
Leverandørgjeld		193 738	182 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>602 521</b>	<b>197 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 953 014</b>	<b>165 563 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509838

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 862 864  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

**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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 832 960	6 024 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 832 960</b>	<b>6 024 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 009 428	2 042 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 077 888</b>	<b>2 111 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 755 072</b>	<b>3 913 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 351	12 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 351</b>	<b>12 067</b>
Annen finanskostnad		3 302 725	1 851 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 302 725</b>	<b>1 851 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 255 374</b>	<b>-1 839 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 499 698	2 073 764
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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			
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		86 179	60 337
Sum anleggsmidler		229 936 179	229 910 337
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		234 005	250 440
Sum fordringer		234 005	250 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 202	1 660 624
Sum omløpsmidler		2 774 208	1 911 134
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	69 477 372	65 977 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>69 477 372</b>	<b>65 977 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>69 757 372</b>	<b>66 257 674</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70 326 441	73 366 280
Øvrig langsiktig gjeld	92 024 053	92 000 037
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>162 350 494</b>	<b>165 366 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>162 350 494</b>	<b>165 366 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	408 783	15 075
Leverandørgjeld	193 738	182 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>602 521</b>	<b>197 480</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>162 953 014</b>	<b>165 563 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK 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



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. 689

Gladengen Park Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Gladengen Park 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:

10. juni 2024 kl. 18:00, Ensjøtunet, Malerhaugveien 10 b.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Søknad om å bytte ut vindu med dør ved kjøkkenet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Gladengen Park Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Helga Solheim velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Protokollvitner foreslås og velges på generalforsamlingen.



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. 689 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 7

## Søknad om å bytte ut vindu med dør ved kjøkkenet

Forslag fremmet av:

Bussad A. Berg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg, Bussad A. Berg, som eier av Stålverkskroken 19, leilighetsnr 6004, søker herved om tillatelse til å bytte ut et eksisterende vindu med en dør i henhold til gjeldende byggeforskrifter, spesifikt Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK17).

Arbeid utføres av: Powr Totalentreprenør AS, Org nr: 930 795 623, Adresse: Stanseveien 16, 0975 Oslo

Detaljert beskrivelse av arbeidet fra entreprenør:

Oppgave: Bytte vindu til dør på kjøkken

Inspeksjon og måling: Vi vil starte prosessen med å foreta en grundig inspeksjon av det eksisterende vinduet for å sikre nøyaktige målinger og vurdere tilstanden på eksisterende strukturer.

Materialvalg og design: Basert på kundens preferanser og estetiske hensyn, vil vi velge en passende dør som samsvarer med bygningens arkitektur og design.

Demontasje: Vi vil forsiktig fjerne det eksisterende vinduet, sørge for at omkringliggende konstruksjon og isolasjon ikke skades i prosessen.

Tilpasning av åpning: Om nødvendig vil vi tilpasse åpningen for å imøtekomme den nye døren og sørge for at den passer nøyaktig.

Installering av døren: Døren vil bli installert i henhold til produsentens spesifikasjoner og i samsvar med gjeldende byggeforskrifter for å sikre riktig tetting, isolasjon og sikkerhetskrav.

Tetting og isolasjon: Etter installasjonen vil vi sørge for at døren tettes og isoleres ordentlig for å forhindre luftlekkasjer og energitap.

Finish og overflatebehandling: Vi vil fullføre arbeidet ved å sikre at den nye døren er jevnt integrert med bygningens fasade og utføre eventuelle nødvendige overflatebehandlinger for å matche eksisterende materialer. Vi forplikter oss til å utføre dette arbeidet i samsvar med gjeldende byggeforskrifter og sikre at det oppfyller alle krav til kvalitet og sikkerhet. Vi vil også sørge for at alle relevante tillatelser og godkjenninger innhentes før arbeidet påbegynnes.

Vi ser frem til å motta deres godkjenning og ser på dette som en mulighet til å forbedre funksjonaliteten og estetikken til bygningen.

Med vennlig hilsen Bussad Adan Berg

### Styrets innstilling

Endring av fasaden slik det her søkes om, krever godkjenning av generalforsamlingen, jf. Lov om burettslag § 8-9 første ledd. Imidlertid kan fasadeendringer også være underlagt søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Styret anbefaler generalforsamlingen å avslå søknaden da det ikke er dokumentert hvorvidt tiltaket er søknadspliktig.



## Forslag til vedtak

Eier av leilighetsnr 6004, får tillatelse til å bytte ut et eksisterende vindu med en dør.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen kandidater er innstilt, må velges på selve møte

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Brit Elvestad
- Martin Wynn

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Borghild Ølstad Wilhelmsen
- Eva-Maria Spitzer

## 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:

- Lars Tharaldsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Peter Hagen



Sak 10

### **Valg av valgkomite**

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidat:

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Ann Cathrin Mora
- Peter Hagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann Cathrin Mora	Stålverkskroken 17
Nestleder	Lars Tharaldsen	Stålverkskroken 17
Styremedlem	Anne-Brit Elvestad	Stålverkskroken 15
Styremedlem	Peter Magnus Hagen	Stålverkskroken 17
Styremedlem	Martin Wynn	Stålverkskroken 19
Varamedlem	Alexander Matthew S Holdal	Gladengveien 10
Varamedlem	Borghild Ølstad Wilhelmsen	Stålverkskroken 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ann Cathrin Mora Stålverkskroken 17

#### Varadelegert

Martin Wynn Stålverkskroken 19

### Valgkomiteen

Peter Magnus Hagen Stålverkskroken 17

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post [gladengenpark@styrerommet.no](mailto:gladengenpark@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Gladengen Park Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Gladengen Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913862864, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser:

Gladengveien 10  
Stålverkskroken 15,17,19  
Gårdsnummer 129 og bruksnummer 104

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten ble kjøpt i 2015.

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.

Gladengen Park Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## 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 og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt som ikke var budsjettet, samt at det er krevd inn mer i kapitalkostnader enn budsjettet på grunn av renteendringer.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

### 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.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til normalt vedlikehold samt større vedlikehold som omfatter fasadevask og oppgradering av uteområde.

### 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. Det er budsjettet med 275 000 til energi og fyring for 2024.

### Forsikring

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

### Lån

Gladengen Park Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. Flytende nominell rente på 5,59 % pr. april 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gladengen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gladengen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Gladengen Park Borettslag

## GLADENGEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 713 654</b>	<b>1 631 334</b>	<b>1 713 654</b>	<b>2 171 687</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 499 698	2 073 764	1 184 140	720 020
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-979 839	-1 491 145	-1 209 000	-841 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 060 000	-500 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 826	-300	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>458 033</b>	<b>82 319</b>	<b>-24 860</b>	<b>-120 980</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 171 687</b>	<b>1 713 654</b>	<b>1 786 864</b>	<b>2 050 707</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 774 208	1 911 134
Kortsiktig gjeld	-602 521	-197 480
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 171 687</b>	<b>1 713 654</b>



Gladengen Park Borettslag

## GLADENGEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 282 564	3 342 760	3 758 400	4 523 952
Innkrevde felleskostnader	2	2 490 396	2 164 388	2 391 600	2 554 048
Andre inntekter		0	17 184	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 772 960</b>	<b>5 524 332</b>	<b>6 150 000</b>	<b>7 078 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-11 280
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-8 125	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 700	-102 395	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-28 781	-12 143	-22 000	-27 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	7	-189 383	-358 159	-450 000	-650 000
Forsikringer		-174 719	-158 498	-175 000	-192 000
Kommunale avgifter	8	-606 630	-487 224	-514 600	-576 000
Energi/fyring	9	-186 608	-272 222	-335 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 167	-265 870	-285 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-379 740	-366 724	-440 100	-432 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 077 888</b>	<b>-2 111 020</b>	<b>-2 415 860</b>	<b>-2 717 980</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 695 072</b>	<b>3 413 312</b>	<b>3 734 140</b>	<b>4 360 020</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 060 000	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 755 072</b>	<b>3 913 312</b>	<b>3 734 140</b>	<b>4 360 020</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 351	12 067	0	0
Finanskostnader	12	-3 302 725	-1 851 615	-2 550 000	-3 640 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 255 374</b>	<b>-1 839 548</b>	<b>-2 550 000</b>	<b>-3 640 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 499 698</b>	<b>2 073 764</b>	<b>1 184 140</b>	<b>720 020</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 499 698	2 073 764		



Gladengen Park Borettslag

**GLADENGEN PARK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 913 862 864, KUNDENR. 689**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	214 169 108	214 169 108
Tomt		15 680 892	15 680 892
Miljøbankkonto, øremerket		86 179	60 337
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>229 936 179</b>	<b>229 910 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		91 326	77 423
Andre kortsiktige fordringer	14	55 330	93 165
Energiavregning	19	87 350	79 852
Driftskonto OBOS-banken		775 247	338 371
Sparekonto OBOS-banken		1 764 955	1 322 253
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 774 208</b>	<b>1 911 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	15	69 477 372	65 977 674
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>69 757 372</b>	<b>66 257 674</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	70 326 441	73 366 280
Borettsinnskudd	17	91 940 000	91 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	84 053	60 037
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>162 350 494</b>	<b>165 366 317</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		193 738	182 405
Påløpte renter		336 350	15 075
Påløpte avdrag		72 433	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>602 521</b>	<b>197 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 710 386</b>	<b>231 821 470</b>
Pantstillelse	20	229 850 000	229 850 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

16 av 27

689 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf



Gladengen Park Borettslag

Oslo, 07.05.2024  
Styret i Gladengen Park Borettslag

Ann Cathrin Mora /s/  
Lars Tharaldsen /s/  
Martin Wynn /s/  
Anne-Brit Elvestad /s/  
Peter Magnus Hagen /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.



Gladengen Park Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 324 748
Eiendomsskatt	98 688
Garasjeleie	66 960
Kapitalkostnader på IN-lån	4 103 483
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	179 081
Overført til kapitalkostnader	-4 282 564
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 490 396</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 781</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 639
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 838
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 974
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-189 383</b>

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



Gladengen Park Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 750
Vann- og avløpsavgift	-226 487
Renovasjonsavgift	-281 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-606 630</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 719
Fjernvarme	-96 889
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-186 608</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-4 975
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 509
Driftsmateriell	-4 219
Lyspærer og sikringer	-4 586
Vaktmestertjenester	-121 737
Vakthold	-2 133
Renhold ved firmaer	-199 500
Andre fremmede tjenester	-21 585
Andre kontorkostnader	-11 051
Bank- og kortgebyr	-2 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-379 740</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 668
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 528
Andre renteinntekter	155
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 351</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 302 725
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 302 725</b>



Gladengen Park Borettslag

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2015	214 169 108
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>214 169 108</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.  
Gnr.129/bnr.104

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	55 330
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 330</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 751 603
Egenkapital fra IN tidligere	61 238 156
Egenkapital fra IN 2023	2 096 260
Reduksjon EK fra IN	-3 608 647
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>69 477 372</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

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2015	-137 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 305 564
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	943 579
Nedbetalt tidligere, IN	61 238 156
Nedbetalt i år, IN	2 096 260
	-70 326 441
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-70 326 441</b>

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



Gladengen Park Borettslag

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-91 940 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-91 940 000</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-84 053
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-84 053</b>

**NOTE: 19**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-403 112
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-403 112</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	38 842
Strøm	451 619
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>490 461</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>87 350</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 940 000
Pantelån	70 326 441
Påløpte avdrag	72 433
Bregnede IN-forpliktelser	59 725 769
<b>TOTALT</b>	<b>222 064 643</b>

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

Bygninger	214 169 108
Tomt	15 680 892
<b>TOTALT</b>	<b>229 850 000</b>



## Styrets arbeid 2023

Styret har hatt 7 møter og behandlet 41 saker i 2023, i tillegg til budsjettmøte, regnskapsmøte og konstituerende styremøte etter generalforsamlingen.

### Byggeaktivitet i nærområdet

Det har vært stor byggevirksomhet i nærområdet også gjennom hele 2023. I skrivende stund er prosjektet Humlehagen i tidligere Gladengveien 12-14 ferdigstilt, og noen andelseiere er allerede flyttet inn. Prosjektet Ensjøparken i Gladengveien 8 (de gamle Stålverkshallene) vokser raskt frem, og dessverre må vi leve med byggestøv en stund til. Ansvarlig for dette prosjektet er Profier, som har laget en egen informasjonsside for prosjektet: <https://www.profier.no/prosjekter/ensjoparken-oslo/>

### HMS i borettslaget

Det har vært gått vernerunde i hele borettslaget. Det er ikke mange avvik, men styret vil likevel minne om at private gjenstander ikke skal plasseres i trappeoppganger eller utenfor egen inngangsdør. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved eventuell brann eller annen nødsituasjon, og det er dessuten til hinder for rullestolbrukere og barnevogner ved inn- og utgang fra heisene når sko, fritidsutstyr og andre private gjenstander står rett utenfor heisdørene.

Det er heller ikke lov å sette private gjenstander/søppel i underetasjene (under trappene) eller i felles ganger mellom boder. Dette er i strid med brannforskriftene. I tillegg medfører det unødvendige kostnader for fellesskapet når gjenstandene må fraktes bort av vaktmester.

Vi minner om at brannslukkingsapparatene skal snus på hodet og ristet minst én gang pr år, og at man samtidig sjekker at pilen på trykkmåleren står på grønt. Det er hver enkelt andelseiers ansvar at apparatet finnes i leiligheten og er i orden.

Rutinemessig kontroll av heisene er gjennomført i henhold til avtalene. Vi har hatt perioder med heisstopp, og minner om at det er viktig at heisdørene ikke tvinges til å stå i åpen posisjon. Har du behov for at heisdørene står åpne ved f.eks. flytting, ta kontakt med styret for lån av heisnøkkel.

Brannalarmanlegget vårt har vært rutinemessig kontrollert, testet og funnet i orden.

Ventilasjonsanlegget er kontrollert og filter er skiftet. Det er skiftet noen kulelager etc. i viftene.

Garasjeport har hatt noen driftsproblemer, men etter diverse reparasjoner fra Hörmann er denne pr. nå OK.

### Vedlikehold

Det har ikke vært behov for å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget i 2023, kun nødvendige, fortløpende vedlikeholdsarbeid. Det er heller ikke planer om større vedlikeholds-prosjekter i 2024/2025. Styret vil etter hvert utarbeide en vedlikeholdsplan på kortere og lengre sikt.



Styret vedtok i 2023 å gjennomføre en anbudsrunde på fasadevask, og har, etter en vurdering av flere leverandører der både pris, kvalitet og innhentede referanser har vært vektlagt, valgt ett firma. Arbeidet vil bli utført sommeren 2024.

## Styret

Styret har e-post [gladengenpark@styrerrommet.no](mailto:gladengenpark@styrerrommet.no). Se for øvrig [vibbo.no](http://vibbo.no) for informasjon om og kontaktdetaljer til styrets medlemmer.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591386. 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](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 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 **30.03** og **30.09** 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.



Gladengen Park Borettslag



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 689 Selskapsnavn: Gladengen Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.