



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913862864

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 847	8 832 960
Sum inntekter		10 747 847	8 832 960
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		2 232 893	2 009 428
Sum kostnader		2 324 173	2 077 888
Driftsresultat		8 423 674	6 755 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 932	47 351
Sum finansinntekter		74 932	47 351
Annen finanskostnad		3 838 864	3 302 725
Sum finanskostnader		3 838 864	3 302 725
Netto finans		-3 763 932	-3 255 374
Resultat før skattekostnad		4 659 742	3 499 698
Årsresultat		4 659 742	3 499 698
Totalresultat		4 659 742	3 499 698
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 659 742	3 499 698
Sum overføringer og disponeringer		4 659 742	3 499 698



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 375	86 179
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 179
Sum anleggsmidler		229 951 375	229 936 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 985	234 005
Sum fordringer		123 985	234 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 514	2 540 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 514	2 540 202
Sum omløpsmidler		2 667 499	2 774 208
SUM EIENDELER		232 618 874	232 710 386

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 137 114	69 477 372
Sum opptjent egenkapital		74 137 114	69 477 372
Sum egenkapital		74 417 114	69 757 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 032 287	70 326 441
Øvrig langsiktig gjeld		92 035 986	92 024 053
Sum annen langsiktig gjeld		158 068 273	162 350 494
Sum langsiktig gjeld		158 068 273	162 350 494
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 810	408 783
Leverandørgjeld		113 678	193 738
Sum kortsiktig gjeld		133 488	602 521
Sum gjeld		158 201 760	162 953 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 618 874	232 710 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534965

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 847	8 832 960
Sum inntekter		10 747 847	8 832 960
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		2 232 893	2 009 428
Sum kostnader		2 324 173	2 077 888
Driftsresultat		8 423 674	6 755 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 932	47 351
Sum finansinntekter		74 932	47 351
Annen finanskostnad		3 838 864	3 302 725
Sum finanskostnader		3 838 864	3 302 725
Netto finans		-3 763 932	-3 255 374
Resultat før skattekostnad		4 659 742	3 499 698
Årsresultat		4 659 742	3 499 698
Totalresultat		4 659 742	3 499 698
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 659 742	3 499 698
Sum overføringer og disponeringer		4 659 742	3 499 698



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 229 850 000 229 850 000
Sum varige driftsmidler 229 850 000 229 850 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 101 375 86 179
Sum finansielle
anleggsmidler 101 375 86 179

Sum anleggsmidler 229 951 375 229 936 179

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 123 985 234 005
Sum fordringer 123 985 234 005

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 543 514 2 540 202
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 543 514 2 540 202

Sum omløpsmidler 2 667 499 2 774 208

SUM EIENDELER 232 618 874 232 710 386

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 280 000 280 000
Sum innskutt egenkapital 280 000 280 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	74 137 114	69 477 372
Sum opptjent egenkapital	74 137 114	69 477 372
Sum egenkapital	74 417 114	69 757 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 032 287	70 326 441
Øvrig langsiktig gjeld	92 035 986	92 024 053
Sum annen langsiktig gjeld	158 068 273	162 350 494
Sum langsiktig gjeld	158 068 273	162 350 494
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 810	408 783
Leverandørgjeld	113 678	193 738
Sum kortsiktig gjeld	133 488	602 521
Sum gjeld	158 201 760	162 953 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	232 618 874	232 710 386



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

4. juni 2025 kl. 18:15, Hasle Menighetshus, Eindrides vei 9, 0575 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



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. 0689 Gladengen Park Borettslag - revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

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

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Tharaldsen
- Peter Magnus Hagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva-Maria Spitzer
- Tor Midtbø

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stine Rosenqvist Lund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Tharaldsen

Sak 9

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Ann Cathrin Mora
- Peter Magnus Hagen





Styrets årsrapport

Styrets årsberetning

Styrets arbeid 2024

Styret har hatt 7 møter og behandlet 41 saker i 2024, i tillegg til budsjettmøte, regnskapsmøte og konstituerende styremøte etter generalforsamlingen.

Byggeaktivitet i nærområdet

Det har vært byggevirksomhet i nærområdet også gjennom hele 2024 men i skrivende stund er det meste ferdigstilt. Prosjektet Humlehagen er ferdig og prosjektet Ensjøparken er stort sett ferdig. 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 trappeopp ganger 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), i felles ganger mellom boder eller utearealene. 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.

Vedlikehold

Der er utført service på heis i Gladengveien 10 hvor det ble byttet kort på elektronikk på heistak. I løpet av 2025 er der planlagt ekstra vedlikehold på alle heisene for å unngå store utgifter fremover.

Brannalarmanlegget vårt har vært rutinemessig kontrollert, testet og funnet i orden. Batterier i sentral har blitt skiftet og det er antatt at nye batterier holder i 5 år. Videreføring via oppringning til Securitas er frakoplet. Dette betyr at i tilfelle av brann så skal brannetaten, 110, kontaktes. I tilfelle av falsk brannalarm skal alarmen slås av som tidligere.

Halvparten av nødlysarmaturene trengte nye batterier som ble skiftet i slutten av året. Der har også blitt utført service på røyklukeanlegget i høsten.



Der har blitt gjennomført fasade vask i 2024 etter anbud og samtidig ble takterrassen vasket. Det er planer om behandling av dekket på takterrassen i løpet av 2025. I 2024 ble det installert vannkran på takterrassen. Plante kassene foran nr. 15, 17 og 19 har blitt fjernet da de begynte å gå i stykker. Det jobbes med annen løsning.

I 2025 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider: Bytte av varmtvannsmålere, ekstra service og reparasjoner på heisene og behandling av takterrasse. Varmtvannsmålere byttes over sommeren og det vil komme mere info når den tid kommer.

Til sist skal nevnes søppelbrønnene. Styret jobber med å få satt lås på brønnene igjen da der oppleves store problemer med at søppelbrønnene brukes av beboere i de omkringliggende boliger.

Styret

Styret har e-post gladengenpark@styrerommet.no. Se for øvrig vibbo.no for informasjon om borettslaget og kontaktdetaljer til styrets medlemmer.



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19.06.2025 kl 22:10 Gladengen Park Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**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. 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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 171 687	1 713 654
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 659 742	3 499 698
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-802 111	-979 839
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 492 043	-2 060 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 263	-1 826
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		362 325	458 033
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 534 012	2 171 687
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 667 499	2 774 208
Kortsiktig gjeld		-133 488	-602 521
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 534 011	2 171 687



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 640 920	4 282 564	4 523 952	4 701 996
Innkrevde felleskostnader	2	2 614 884	2 490 396	2 554 048	2 803 201
SUM DRIFTSINNEKTER		7 255 804	6 772 960	7 078 000	7 505 197
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-11 280	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-8 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 355	-106 700	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-8 843	-28 781	-27 000	-27 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-364 716	-189 383	-650 000	-600 000
Forsikringer		-200 886	-174 719	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-626 096	-606 630	-576 000	-700 000
Energi/fyring	9	-182 688	-186 608	-275 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 118	-317 167	-340 000	-354 000
Andre driftskostnader	10	-402 492	-379 740	-432 500	-448 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 324 173	-2 077 888	-2 717 980	-2 865 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 931 631	4 695 072	4 360 020	4 640 197
Innbetalt andel fellesgjeld		3 492 043	2 060 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 423 674	6 755 072	4 360 020	4 640 197
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 932	47 351	0	0
Finanskostnader	12	-3 838 864	-3 302 725	-3 640 000	-3 842 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 763 932	-3 255 374	-3 640 000	-3 842 000
ÅRSRESULTAT		4 659 742	3 499 698	720 020	798 197
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 659 742	0		
Til annen egenkapital		0	3 499 698		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	214 169 108	214 169 108
Tomt		15 680 892	15 680 892
Miljøbankkonto, øremerket		101 375	86 179
SUM ANLEGGSMIDLER		229 951 375	229 936 179
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		82 435	91 326
Andre kortsiktige fordringer	14	12 754	55 330
Energiavregning	15	28 795	87 350
Driftskonto OBOS-banken		589 987	775 247
Sparekonto OBOS-banken		1 953 527	1 764 955
SUM OMLØPSMIDLER		2 667 499	2 774 208
SUM EIENDELER		232 618 874	232 710 386
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Opptjent egenkapital	16	74 137 114	69 477 372
SUM EGENKAPITAL		74 417 114	69 757 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 032 287	70 326 441
Borettsinnskudd	18	91 940 000	91 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	95 986	84 053
SUM LANGSIKTIG GJELD		158 068 273	162 350 494
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		113 678	193 738
Påløpte renter		19 810	336 350
Påløpte avdrag		0	72 433
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 488	602 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 618 874	232 710 386
Pantstillelse	20	229 850 000	229 850 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 31.03.2025

Styret i Gladengen Park Borettslag

Stine Rosenqvist Lund

Anne-brit Elvestad

Peter Magnus Hagen

Borghild Ølstad Wilhelmsen

Lars Tharaldsen



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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 487 492
Garasjeleie	66 960
Eiendomsskatt	60 432
Kapitalkostnader på IN-lån	4 632 738
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 182
Overført til kapitalkostnader	-4 640 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 614 884

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket Julemiddag og sommeravslutning for kr 11 636, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 843
SUM KONSULENTHONORAR	-8 843

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 065
Drift/vedlikehold VVS	-41 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 757
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 435
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 833
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 946
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-364 716

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-60 475
Vann- og avløpsavgift	-258 904
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-626 096

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 192
Fjernvarme	-93 496
SUM ENERGI / FYRING	-182 688

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-9 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 681
Driftsmateriell	-688
Lyspærer og sikringer	-12 203
Vaktmestertjenester	-97 220
Vakthold	-6 284
Renhold ved firmaer	-214 600
Andre fremmede tjenester	-22 534
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 636
Andre kontorkostnader	-13 188
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-9 483
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-402 492

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 835
SUM FINANSINNEKTER	74 932

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 838 809
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-3 838 864

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2015	214 169 108
SUM BYGNINGER	214 169 108

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	12 754
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 754

**NOTE: 15****ENERGI- AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-361 828
SUM INNTEKTER	-361 828

KOSTNADER

Administrasjon	40 891
Strøm	349 732
SUM KOSTNADER	390 623
Uoppgjorte avregninger	0

SUM ENERGI- AVREGNING 28 795

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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 059 397
Egenkapital fra IN tidligere år	63 334 416
Egenkapital fra IN 2024	3 492 043
Reduksjon EK fra IN	-4 748 742
SUM ANNEN EGENKAPITAL	74 137 114

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-137 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 249 143
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	802 111
Nedbetalt tidligere, IN	63 334 416
Nedbetalt i år, IN	3 492 043
	-66 032 287

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -66 032 287

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-91 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-91 940 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-95 986
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-95 986

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 940 000
Pantelån	66 032 287
Beregnete IN-forpliktelser	62 077 717
TOTALT	220 050 004

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	214 169 108
Tomt	15 680 892
TOTALT	229 850 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

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
E-post: oef@obos.no

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