



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 952 577	1 830 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 952 577</b>	<b>1 830 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 478 761	926 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 547 221</b>	<b>995 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>405 356</b>	<b>835 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 213	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 213</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		407 246	270 446
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 246</b>	<b>270 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-406 033</b>	<b>-269 943</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677	565 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 115 000	47 115 000
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 888	61 798
Sum fordringer		62 888	61 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		237 446	190 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 446	190 019
Sum omløpsmidler		300 334	251 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 490 227	17 490 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 490 227</b>	<b>17 490 904</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 493 227</b>	<b>17 493 904</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 152 332	14 155 948
Øvrig langsiktig gjeld		15 544 950	15 544 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 697 282</b>	<b>29 700 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 697 282</b>	<b>29 700 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		129 440	96 730
Leverandørgjeld		60 378	47 374
Annen kortsiktig gjeld		35 007	27 911
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 825</b>	<b>172 015</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 922 107</b>	<b>29 872 913</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414770

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 888 403 132  
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 952 577	1 830 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 952 577</b>	<b>1 830 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 478 761	926 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 547 221</b>	<b>995 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>405 356</b>	<b>835 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 213	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 213</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		407 246	270 446
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 246</b>	<b>270 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-406 033</b>	<b>-269 943</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677	565 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>



Organisasjonsnr: 888 403 132  
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		47 115 000	47 115 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 115 000	47 115 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 888	61 798
Sum fordringer		62 888	61 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 446	190 019
Sum omløpsmidler		300 334	251 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 490 227	17 490 904



Sum opptjent egenkapital	17 490 227	17 490 904
Sum egenkapital	17 493 227	17 493 904
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 152 332	14 155 948
Øvrig langsiktig gjeld	15 544 950	15 544 950
Sum annen langsiktig gjeld	29 697 282	29 700 898
Sum langsiktig gjeld	29 697 282	29 700 898
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	129 440	96 730
Leverandørgjeld	60 378	47 374
Annen kortsiktig gjeld	35 007	27 911
Sum kortsiktig gjeld	224 825	172 015
Sum gjeld	29 922 107	29 872 913
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>



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 2023

Det Glade Kvartal II Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 5642





## 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 11. mai kl. 12:00 og lukker 15. mai kl. 12:00.

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 avgi 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. Finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.
7. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Heikki Sørum velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Margit Lund og Nanette Riis velges til protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Margit Lund og Nanette Riis velges til protokollvitner.

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5642 Det Glade Kvartal II Brl Årsrapport 2022.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 kr 60 000.

Sak 6

### Finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Styrets redegjørelse for saken ligger som vedlegg.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.
- Mot Finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslaget vedtar å fullfinansiere alle utestående vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-L) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir på 1 600 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK. Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 25 % økning i felleskostnadene.

2. Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-G) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir da på 1 360 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK. Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 21% økning i felleskostnadene.

3. Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter som i forslag 2. I tillegg skal de planlagte vedlikeholdsprosjektene (se styrets beretning punkt H-L) finansieres ved å ta inn et engangsbetrag fra hver andelseier etter samme beregningsnøkkel som felleskostnadene beregnes etter. Det skal tas inn totalt 240 000 NOK.

## Vedlegg

2. Styrets forslag til DGK2 genfors 11 mai 2023.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Margit Lund



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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@styrerommet.no](mailto:detgladekvartal2@styrerommet.no). Se Det Glade Kvartal II Brl.s hjemmeside på [www.vibbo.no/det-glade-kvartal-ii-brl](http://www.vibbo.no/det-glade-kvartal-ii-brl) for ytterligere informasjon. 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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## DGK2 - styrets beretning 2022-2023

Styret har hatt månedlige styremøter siden styret ble konstituert i Mai 2022. Mye av styrets tid har gått med til å forberede diverse vedlikeholdsprosjekter, diskutere finansiering samt å kartlegge fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dessverre måtte også styret bruke sin tid og borettslagets ressurser på å håndtere problemer relatert til uvedkommende i bygget og leietakere som ikke har vist hensyn til borettslagets fellesskap.

En utfordring som påvirker borettslagets likviditet, er at Oslo kommune øker signifikant sine offentlige avgifter fra 01.01.2023 samt at renteøkninger på lån nr 2 (600 000 NOK pr. dags dato) spiser opp det lille overskuddet borettslaget har budsjettert med.

Borettslagets bygningsmasse bærer preg av å ha vært i bruk i 17 år uten nevneverdige store vedlikeholdsprosjekter. Borettslagets økonomi er også begrenset av at tidligere styrer og generalforsamlinger ikke har ønsket at borettslaget skal ta inn nok felleskostnader til å spare opp penger for å dekke fremtidig vedlikehold.

Når det er sagt, styret fikk godkjenning fra generalforsamlingen i 2022 for å ta opp lån på 1 300 000 NOK for å dekke inn vedlikeholdsprosjekter. Av dette maksbeløpet har styret tatt ut 600 000 NOK i sekundær-lån. (Vi refererer til dette lånet som lån nr 2 eller sekundær-lånet for å skille det fra hovedlånet som hver andelseier får spesifisert separat på månedlig faktura).

Styret har innenfor rammene gitt av generalforsamlingen fulgt opp de vedlikeholdsprosjekter som vi har følt vi har økonomi og fullmakt til å betjene.

### Fullførte vedlikeholdsprosjekter

- A. Borettslaget fikk også nytt brannvarsleranlegg i 2022 med trippeldetektor (røyk, varme, karbonmonoksid) i hver leilighet. Dette arbeidet ble utført av Gowens AS, og det nye anlegget er koblet til alarmsentral drevet av Gowens. Gowens AS har også ansvaret for å teste anlegget og sjekke at alle leiligheter har fungerende brannvernustyr som f.eks. Brannslange tilkoblet kjøkkenvasken.
- B. Borettslaget skiftet også internettleverandør fra Telenor til Viken fiber. Alle installasjonskostnadene forbundet med dette ble dekket av Viken fiber. Kabel-tv inkludert i felleskostnadene ble avvirket, dette sparer borettslaget for ca 54 000 NOK i året. I samsvar med generalforsamlingens vedtak ble felleskostnadene økt fra 01.03.2023 med ca 54 000 NOK slik at innsparingen kommer borettslagets økonomi til gode.
- C. Grunnet mange år med tyverier fra kjellerbodene og nøkler på avveie ble nytt elektronisk låsesystem installert i borettslagets fellesareal i løpet av vinteren 2022. Arbeidet utføres av HOD / Tekniko. Denne prosessen har ikke vært helt smertefri da låser og automatiske døråpnere ikke alltid har fungert, så det har vært en lengre innkjøringfase.  
  
Nå virker det som om anlegget har begynt å bli stabilt, og elektroniske nøkler har blitt delt ut til alle andelseiere i borettslaget.
- D. Mai 2022 innhentet vi VVS og ENØK fagkompetanse fra Arnesveen og Ihler AS (A&I). A&I gikk igjennom alt VVS anlegg o.l. for å kartlegge mangler samt å vurdere ulike ENØK tiltak o.l. som kunne vært aktuelle for borettslaget. Blant annet gjorde de en



vurdering av om det ville lønne seg å installere solceller eller varmepumpe på taket for å redusere energikostnadene våre. (ca 90% av borettslagets energikostnader er forbundet med oppvarming av varmtvann).

Konklusjonen deres var at hverken solceller eller varmepumpe var lønnsomt med dagens støtteordninger da anleggene enten ga liten effekt når prisene var høye (solceller har lav virkningsgrad vinterstid) eller hadde for kort levetid i forhold til nedbetalingstiden (varmepumpe).

A&I konkluderte at borettslaget hadde behov for:

1. Flytte lysarmatur som blokkerer for sikkerhetsventiler samt utbedre mindre mangler som f.eks. liten vannlekkasje i T-rør i varmtvannsberederrommet. Luftekassene på taket ble også anbefalt å heves med ca 1 meter da A&I mener varmluften smelter snø på takterrassen, som har bidratt til at den råtner fortere.

2. Bygge om varmtvannsberederrommet slik at ved en lekkasje er det fall mot et sluk slik at vi unngår vannskader på fellesarealet, samt bytte isolasjon på varmtvannsrørene i kjelleren.

3. Varmtvannsberederne kobles til et smart styringssystem (effektstyring) hvor varmtvannet varmes opp på natten når strømprisene er lavest, noe som vil trolig gi en energi kostnadsreduksjon på 20-30%.

Styret har valgt å undersøke om vi kan gjennomføre punkt 1 for 2023, men grunnet at borettslaget har lav likviditet (lite penger på bok) har saken blitt utsatt.

## Pågående vedlikeholdsprosjekter

E. I sammenheng med problemene vi hadde med enkelte leieboere i bygget ble porttelefonanlegget ødelagt. Saken har stått i bero, først fordi det tok lang tid før forsikringsselskapet sa ja til å dekke dette. Da låsesmed forsøkte i mars 2023 å installere et nytt tablå, viste det seg at hærverket har gjort større skader på anlegget enn hva som er synlig. Alle porttelefonene i leilighetene og styringssystemet må byttes i tillegg til tablået. Låsesmed har estimert kostnadene til rundt 100 000 NOK inkl. MVA. IF forsikringsselskap dekker dette minus en egenandel på 10 000 NOK, men dette er en fattig trøst da borettslaget ikke har god nok likviditet til å dekke en slik kostnad.

F. Sist men ikke minst er saken relatert til den dårlige forfatningen på borettslagets takterrasse. I forarbeidet til forrige generalforsamling la vi til grunn et tilbud på ca 700 000 NOK inkl. Mva for å utbedre takterrassen inkl. bytte av membran og sedumgress. Det viser seg at firmaet som ga dette tilbudet er gått konkurs, samt at det har vært veldig vanskelig å innhente nye tilbud. Det har også vært behov for å utvide tilbudet for å ta inn at luftekassene på taket må heves med ca 1 meter jfm. punkt D.1.). Styret engasjerte en agent som ringte rundt til 13 entreprenørselskaper, men av disse var det kun et firma som leverte tilbud. Dette tilbudet er 500 000 NOK (inkl. Mva) dyrere enn hva vi la til grunn i forarbeidet til forrige generalforsamling. (dvs. tilbudet er på 1 200 000 NOK inkl. mva. ) Med et så stort avvik må styret legge frem en økt låneramme for generalforsamlingen før vi kan iverksette reparasjon av takterrassen.

G. A&I anbefalte flytting av lamper i kjelleren, og styret hadde tenkt at dette var en enkel jobb å få gjort innenfor rammene av dagens budsjett. Under befaring med ulike EL-entreprenører ble det påpekt flere mindre mangler samt at lysstoffrør skal avvikles innen utgangen av 2023. Kort sagt, vi må bytte alle de runde lampene i trappeoppgangene innen utgangen av 2023. Vaktmester har og varslet at hun ikke lenger kan få tak i nye lysstoffrør til de samme runde lampene i trappeoppgangene.

Etter en budrunde med 3 selskaper ligger det laveste anbudet på ca 60 000 NOK inkl. MVA. De to andre selskapene skulle ha ca 90 000 NOK for samme jobben.

### **Fremtidige vedlikeholdsbehov**

H. Samtlige EL-entreprenører påpekte at strøm tavlen i kjelleren mangler jordfeilbrytere som slår inn om det oppstår overspenning på jordingen fra en leilighet. Dette er ikke påkrevd med dagens regelverk, men det er anbefalt å utbedre i løpet av noen år. Styret har ikke innhentet prisestimer på dette.

I. Bygge om varmtvannsberederrommet slik at ved en lekkasje er det fall mot et sluk slik at vi unngår vannskader i kjellerbodene. Dette gjøres ved å frese renne i betonggulvet, tette sideveggene og pigge opp betongen ved laveste punkt for å legge inn en kum med automatisk lensepumpe. A&I estimerer at dette vil koste 100 000 NOK inkl mva.

J. Varmtvannsberederne kobles til et smart styringssystem (effektstyring) hvor varmtvannet varmes opp på natten når strømprisene er lavest, noe som vil trolig gi en kostnadsreduksjon på 20-30%. Estimert til å koste rundt 60 000 NOK inkl mva.

K. Isolasjonen på varmtvannsrørene i kjelleren tåler ikke varme og har begynt å smuldre opp. A&I sier dette er en enkel jobb å gjøre, og kan gjøres sammen med en av de andre tre VVS-relaterte oppdragene. Estimert å koste 40 000 NOK inkl mva.

L. Merking av vannventiler i u-etg, tilpasse tak himling til ventiler i u-etg og utskiftning av pakninger i varmtvannsberederrom. 40 000 NOK inkl mva.

### **Andre nyheter av interesse**

Borettslaget i Amtmann Meinichs gate 15 (AMG15) har sagt de ønsker å gå sammen med oss om bruk av søppelbrønnene våre. Deres nåværende løsning med søppeldunker som rulles ut og står i mange dager i Nils Huus gate 4/6 medfører rotteproblemer (flyvende og 4-beinte).

Dette ville medført at AMG15 dekker innkjøp av større brønner, og vi forhandler frem en avtale oss imellom om hvordan vi kan fordele de kommunale avgiftene. Selv om vi ikke kommer til å tjene så mye på det, så koster det oss lite og kan redusere lukt og avfallsproblematikk som rammer oss i sommerhalvåret. Det er usikkert om AMG15 kommer til å gjennomføre dette i nær fremtid, men det er positivt at de arbeider med saken.

De gamle (teknisk kompliserte) hjemmesidene til borettslagene DGK1 og DGK2 er nå avviklet og erstattet med en veldig enkel lenke som peker på hvert borettslag sin



respektive vibbo.no side. Dette medfører mye mindre merarbeid for oss i DGK2 da det er vi som har kontroll på gladekvartal.no domenet og drifter hjemmesidene.

Margit Lund har tatt over rollen som HMS ansvarlig og hatt innledende kurs hos OBOS for å starte prosessen med å ha faste HMS rutiner som skal gjennomføres årlig. F.eks. øvelse på brannevakuering av bygget.

## Konklusjon

Oppsummert kan styret si at vi har brukt mye tid og krefter på å hente inn anbud det siste året. Det har vært mye jobb da vi har hatt anbudsrunder med befaring, noe som har gjort det nødvendig for styrets medlemmer å være hjemme i ordinær arbeidstid samt at vi har måttet sette oss inn i en rekke saker mtp. økonomi, vedlikeholdprosjektering, HMS o.l. Borettslagets økonomi er marginalt i pluss, men borettslaget har så lave inntekter i forhold til forventede vedlikeholdsbehov at det ikke klarer å bygge opp egenkapital raskere enn de nye vedlikeholdsbehovene melder seg.

Det totale vedlikeholdsbehovet som borettslaget ikke har penger til å betale for er estimert til 1 600 000 NOK. (1 360 000 NOK om en ser bort fra punkt H-L). Styret legger frem egne forslag (se innkomne forslag) om å ta opp lån samt øke felleskostnadene for å dekke inn vedlikeholdsbehovet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving til dekning av økte kapitalkostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold av terrassen som er utsatt til 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 950 000 til større vedlikehold som omfatter kr 650 000 til vedlikehold av takterrassen og kr 300 000 til vedlikehold av VVS.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 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.

#### Styret og forretningsførerens 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 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>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med berettiget ansvar og er medlem av den internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de fleste land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 2

Revisjonsberetning, 888403132, 2022, 01.12.2022, 12:00:00, 12/2022, 01.12.2022, 12:00:00





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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>79 802</b>	<b>41 478</b>	<b>79 802</b>	<b>75 509</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-677	565 752	-650 460	-716 534
Tillegg for nye langsiktige lån	16	600 000	150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-412 030	-377 428	-437 000	-249 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-191 586	-300 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 293</b>	<b>38 324</b>	<b>-1 087 460</b>	<b>-965 534</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>75 509</b>	<b>79 802</b>	<b>-1 007 658</b>	<b>-890 025</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		300 334	251 817		
Kortsiktig gjeld		-224 825	-172 015		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>75 509</b>	<b>79 802</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		710 247	568 859	553 224	741 636
Innkrevde felleskostnader	2	1 049 904	961 599	1 049 776	1 149 364
Andre inntekter	3	840	483	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 760 991</b>	<b>1 530 941</b>	<b>1 603 000</b>	<b>1 891 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-8 008	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-86 400	-91 000
Konsulenthonorar	7	-25 140	-11 200	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-676 383	-172 243	-1 135 000	-1 135 000
Forsikringer		-74 354	-69 930	-74 000	-79 674
Kommunale avgifter	9	-161 366	-154 899	-158 600	-184 400
Energi/fyring		-112 823	-99 832	-80 000	-161 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 031	-209 230	-200 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-115 053	-117 155	-111 000	-116 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 547 221</b>	<b>-995 246</b>	<b>-1 928 460</b>	<b>- 2 002 534</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>213 770</b>	<b>535 695</b>	<b>-325 460</b>	<b>-111 534</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		191 586	300 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>405 356</b>	<b>835 695</b>	<b>-325 460</b>	<b>-111 534</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 213	503	6 000	1 000
Finanskostnader	12	-407 246	-270 446	-331 000	-613 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-406 033</b>	<b>-269 943</b>	<b>-325 000</b>	<b>-612 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-677</b>	<b>565 752</b>	<b>-650 460</b>	<b>-723 534</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	565 752		
Fra annen egenkapital		-677	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	45 919 000	45 919 000
Tomt		1 196 000	1 196 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 115 000</b>	<b>47 115 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 528
Forskuddsbetalte kostnader		56 358	54 118
Andre kortsiktige fordringer	14	6 530	4 152
Driftskonto OBOS-banken		236 021	88 739
Sparekonto OBOS-banken		1 425	101 281
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>300 334</b>	<b>251 817</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	17 490 227	17 490 904
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 493 227</b>	<b>17 493 904</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 152 332	14 155 948
Borettsinnskudd	17	15 544 950	15 544 950
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 697 282</b>	<b>29 700 898</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 007	27 911
Leverandørgjeld		60 378	47 374
Påløpte renter		95 190	47 409
Påløpte avdrag		34 250	49 321
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 825</b>	<b>172 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 415 334</b>	<b>47 366 817</b>



Pantstillelse	48 562 000	47 262 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 30.03.2023

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag

Heikki Sørum /s/

Nanette C. Stenbock Riis /s/

Margit Lund Eidheim /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres 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	756 744
Kabel-tv	186 480
Varmtvann/fellesstrøm	106 680
Kapitalkostnader på IN-lån	625 162
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	85 085
Overført til kapitalkostnader	-710 247
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 049 904</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	840
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>840</b>

### NOTE: 4

#### 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: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

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

Juridisk bistand	-22 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 140</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-71 903
Drift/vedlikehold VVS	-74 350
Drift/vedlikehold elektro	-254 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-209 649
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-449
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-676 383</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-86 207
Renovasjonsavgift	-75 159
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-161 366</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-38 288
Renhold ved firmaer	-63 594
Andre fremmede tjenester	-7 314
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-940
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 675
Konstaterte tap	-43
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-115 053</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	458
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 213</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-395 007
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 610
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 629
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-407 246</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2005	45 919 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>45 919 000</b>

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, IN	6 530
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 530</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 839 993
Egenkapital fra IN tidligere	15 636 459
Egenkapital fra IN 2022	191 586
Reduksjon EK fra IN	-2 177 811
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>17 490 227</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-150 000
Nedbetalt tidligere	74 323
Nedbetalt i år	75 677

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	21 113

-578 887

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 31.12.2022 lik 4,15%

Opprinnelig 2005	-31 567 050
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 850 320
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	315 240
Nedbetalt tidligere, IN	15 636 459
Nedbetalt i år, IN	191 586

-13 573 445

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****-14 152 332****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	14 152 332
Påløpte avdrag	34 250
Beregnete IN-forpliktelser	13 650 234
<b>TOTALT</b>	<b>43 381 766</b>

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

Bygninger	45 919 000
Tomt	1 196 000
<b>TOTALT</b>	<b>47 115 000</b>



## 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](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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 31.10. og 31.04 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

2020	Nye søppelbrønner	
2020	Fasadevask og maling	
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, linolesumgulv, samt tørket kjeller med luftavfuktere i en lengre periode.



## Styrets innstilling på innkomne forslag

Styret kom frem til tre konkurrerende forslag. Styret innstiller på forslag nr 1, men alle tre forslagene er ansett som økonomisk forsvarlig av styret.

Som del av diskusjonen rundt finansiering har styret etter lang diskusjon valgt å gå for samlede finansieringsforslag. F.eks. det gir ikke mening å stemme imot bytte av takterrasse, men å stemme for bytte av lamper. Bygningsmassen vil forringes og tape i verdi om oppussingsprosjektene (som spesifisert i styrets beretning) utsettes i lang tid.

Det er kun et punkt i oppussingsprosjektet relatert til takterrasse som har vært et stort diskusjonstema i styret, nemlig hvorvidt man skal også bytte takmembran (og dermed sedumgress). Ny takmembran og sedumgress kommer på ca 450 000 NOK inkl mva i anbudet.

Den eksisterende takmembranen *kan* vare i opptil 15 år til, men om det oppstår lekkasjer (takmembranen ryker) så må takterrassen rives og bygges opp igjen på kort varsel.

Implikasjonen av dette er at hvis takmembranen går lekk, så vil borettslaget ikke ha tid eller råd til å utføre en ordentlig budrunde, så kostnadene kan bli betraktelig høyere enn hva de er nå.

Det er også en økt sjanse for at takmembranen får skader under bygging av ny takterrasse da vi skal bygge om luftekassene i taket. Om ny takmembran legges så vil alle slike bekymringer bortfalle, samt at entreprenør ikke kan skyve fra seg ansvaret om det oppstår lekkasjer.

Styret har derfor etter møysommelig intern diskusjon kommet frem til at for sikkerhetens skyld bør takmembran og sedumgress byttes samtidig med takterrassen. Om borettslaget forvalter godt (dvs. årlig vask og beising) den nye takterrassen så kan den vare like lenge som en ny takmembran.

### Styrets forslag 1

Borettslaget vedtar å fullfinansiere alle utestående vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-L) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir på 1 600 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK.

Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 25 % økning i felleskostnadene.

**Eksempel:** Ved 10 års nedbetaling og 6% rente er årlige kostnader beregnet til ca 213 756 NOK per år (17 813 NOK per mnd.).



Det estimeres at for leilighetene på 26 kvm vil dette medføre en månedlig økning på 445 NOK, for leilighetene på 42 kvm vil dette bety en økning på 719 NOK, samt 770 NOK for leilighetene på 45 kvm.

## Styrets forslag 2

Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-G) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir da på 1 360 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK.

Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 21% økning i felleskostnadene.

**Eksempel:** Ved 10 års nedbetaling og 6% rente er årlige kostnader beregnet til 181 788 NOK per år (15 149 NOK per mnd.).

Det estimeres at for leilighetene på 26 kvm vil dette medføre en månedlig økning på 378 NOK, for leilighetene på 42 kvm vil dette bety en økning på 611 NOK, samt 655 NOK for leilighetene på 45 kvm.

## Styrets forslag 3

Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter som i forslag 2. I tillegg skal de planlagte vedlikeholdsprosjektene (se styrets beretning punkt H-L) finansieres ved å ta inn et engangsbeløp fra hver andelseier etter samme beregningsnøkkel som felleskostnadene beregnes etter. Det skal tas inn totalt 240 000 NOK.

**Eksempel:** I tillegg til lånekostnader som i forslag 2, så kommer det i tillegg en engangskostnad for hver andelseier. For andelseiere av 26 kvm stor leilighet kommer dette på 5994 NOK, for leilighetene 42 kvm på 9683 NOK, samt 10375 NOK for leilighetene på 45 kvm.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.23

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Heikki Sørum velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Margit Lund og Nanette Riis velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.  
 Mot finansiering av utestående vedlikeholdsprosjekter.

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Borettslaget vedtar å fullfinansiere alle utestående vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-L) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir på 1 600 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK. Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 25 % økning i felleskostnadene.
- Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter (se styrets beretning, punkt E-G) ved hjelp av lån. Totalt lånebeløp blir da på 1 360 000 NOK som kommer i tillegg til sekundærlånet vi allerede har tatt opp på 600 000 NOK. Borettslagets styre får fullmakt til å ta opp lån med 10 års nedbetalingstid, samt å heve felleskostnadene slik at lånet dekkes inn med en 21% økning i felleskostnadene.
- Borettslaget vedtar å finansiere de påbegynte vedlikeholdsprosjekter som i forslag 2. I tillegg skal de planlagte vedlikeholdsprosjektene (se styrets beretning punkt H-L) finansieres ved å ta inn et engangsbetrag fra hver andelseier etter samme beregningsnøkkel som felleskostnadene beregnes etter. Det skal tas inn totalt 240 000 NOK.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Margit Lund

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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