



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 159 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GALGEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 446 408	7 028 362
Sum inntekter		7 446 408	7 028 362
Kostnader			
Lønnskostnad		584 286	850 127
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 872	14 871
Annen driftskostnad		5 414 409	4 647 003
Sum kostnader		6 012 568	5 512 001
Driftsresultat		1 433 840	1 516 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 149	7 613
Sum finansinntekter		3 149	7 613
Annen finanskostnad		416 066	539 316
Sum finanskostnader		416 066	539 316
Netto finans		-412 917	-531 703
Ordinært resultat før skattekostnad		1 020 923	984 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 020 923	984 658
Årsresultat		1 020 923	984 658
Totalresultat		1 020 923	984 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 020 923	984 658
Sum overføringer og disponeringer		1 020 923	984 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 748	9 920
Sum varige driftsmidler		4 468 047	4 454 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 468 047	4 454 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		319 320	247 109
Sum fordringer		319 320	247 109
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 943	2 021 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 943	2 021 365
Sum omløpsmidler		2 107 264	2 268 474
SUM EIENDELER		6 575 311	6 722 693

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500
Sum innskutt egenkapital		17 500	17 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 217 077	18 238 000
Sum opptjent egenkapital		-17 217 077	-18 238 000
Sum egenkapital		-17 199 577	-18 220 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 868 334	24 250 012
Øvrig langsiktig gjeld		244 250	244 250
Sum annen langsiktig gjeld		23 112 584	24 494 262
Sum langsiktig gjeld		23 112 584	24 494 262
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 295	18 127
Leverandørgjeld		62 253	271 958
Skyldige offentlige avgifter		30 751	31 067
Annen kortsiktig gjeld		495 005	127 779
Sum kortsiktig gjeld		662 304	448 931
Sum gjeld		23 774 888	24 943 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 575 311	6 722 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 575132

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 159 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GALGEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 446 408	7 028 362
Sum inntekter		7 446 408	7 028 362
Kostnader			
Lønnskostnad		584 286	850 127
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 872	14 871
Annen driftskostnad		5 414 409	4 647 003
Sum kostnader		6 012 568	5 512 001
Driftsresultat		1 433 840	1 516 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 149	7 613
Sum finansinntekter		3 149	7 613
Annen finanskostnad		416 066	539 316
Sum finanskostnader		416 066	539 316
Netto finans		-412 917	-531 703
Ordinært resultat før skattekostnad		1 020 923	984 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 020 923	984 658
Årsresultat		1 020 923	984 658
Totalresultat		1 020 923	984 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 020 923	984 658
Sum overføringer og disponeringer		1 020 923	984 658



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 299	4 444 299
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 748	9 920
Sum varige driftsmidler		4 468 047	4 454 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 468 047	4 454 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		319 320	247 109
Sum fordringer		319 320	247 109
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 943	2 021 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 943	2 021 365
Sum omløpsmidler		2 107 264	2 268 474
SUM EIENDELER		6 575 311	6 722 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 500	17 500
Sum innskutt egenkapital		17 500	17 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 217 077	18 238 000
Sum opptjent egenkapital	-17 217 077	-18 238 000
Sum egenkapital	-17 199 577	-18 220 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 868 334	24 250 012
Øvrig langsiktig gjeld	244 250	244 250
Sum annen langsiktig gjeld	23 112 584	24 494 262
Sum langsiktig gjeld	23 112 584	24 494 262
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 295	18 127
Leverandørgjeld	62 253	271 958
Skyldige offentlige avgifter	30 751	31 067
Annen kortsiktig gjeld	495 005	127 779
Sum kortsiktig gjeld	662 304	448 931
Sum gjeld	23 774 888	24 943 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 575 311	6 722 693



Organisasjonsnr: 948 159 171
GALGEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Galgeberg Borettslag

26. april 2022

Selskapsnummer: 5





Velkommen til årsmøte i Galgeberg 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:

26. april 2022 kl. 18:00, Vålerenga Bydelshus.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Endring i husordensregler, punkt om Husdyr
6. Inngjerding av Galgeberg 3
7. Støtte fra Enova
8. Borettslaget bør utrede muligheter for solcelleanlegg på taket av Galgeberg 3
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Galgeberg Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Endring i husordensregler, punkt om Husdyr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene opplevd økte henvendelser hva gjelder dyrehold, særlig i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Potensielle kjøpere ønsker å forsikre seg om at de kan ha med seg husdyr ved innflytting, noe vi etter dagens husordensregler ikke kan gi.

Etter dagens husordensregler er ikke dyrehold tillatt med mindre særlig grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for andre andelseiere. Dette må vurderes konkret i hvert tilfelle, men i praksis skal det likevel svært mye til for at styret skal kunne nekte en andelseier dyreholdet, og har til dags dato aldri skjedd i borettslaget. Styret mener derfor prosessen med søknad om dyrehold er lite hensiktsmessig, og ønsker derfor å



fjerne punktet som omhandler forbud mot husdyr og søknad om husdyr. Reglene rundt dyrehold beholdes slik de er i dag.

Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra punkt 10. Husdyr:

“Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.”

Forslag til vedtak

Følgende tekst fjernes fra punkt 10. Husdyr: “Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.”

Sak 6

Inngjerding av Galgeberg 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har antall henvendelser til styret ang. uvedkommende i bakgården økt kraftig. Det blir rapportert om narkotikabruk og sykkeltysterier, og det å gjerne inn bakgården har vært et ønske fra mange beboere.

Styret ber med dette generalforsamlingen om tillatelse til å gjennomføre inngjerding av bakgården. Grunnet dagens økonomiske situasjon med høye strømpriser og stigende renter ønsker vi ikke å sette i gang med selve inngjerdingen med det første, da dette vil føre til at borettslaget må ta opp et nytt lån som igjen vil føre til økte felleskostnader. Vi ønsker imidlertid å sette i gang med planlegging og prosjektering i år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget

Forslag til vedtak

Styret gis tillatelse til å gjennomføre inngjerding av Galgeberg 3



Sak 7

Støtte fra Enova

Forslag fremmet av:

Clea Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslag og boligsameier kan få støtte fra Enova til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak. Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp (som for eksempel ombrukskartlegging) samt også muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse. Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales. Støtte til borettslag og sameier med 100-149 boenheter kan søke støtte på opp til 375 000 kr.

Styrets innstilling

For en del år tilbake leide styret inn Multiconsult for å utarbeide en ENØK analyse for å se hva vi kunne søke om og hvilken rekkefølge dette måtte utføres i.

Galgeberg Borettslag var et av de første borettslagene som gikk over til fornybar fjernvarme.

Av den grunn vil vi ikke få støtte til å gå over til annen fornybar energikilde som f.eks. solenergi.

Galgeberg har også gjennomført en total gjennomgang av fyrhuset. Tiltaket ble da å etterisolere alle rør, slik at vi ikke får varmetap.

Hvis vi søker om støtte, vil det dekke 50% av utredelsen. Vi kan få støtte oppad pålydende kr. 375.000,-. Vi må legge i like mye.

Styret ser ingen grunn til å gjøre denne jobben på nytt, og ønsker heller å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Styret anbefaler å stemme imot forslaget

Forslag til vedtak

Styret søker Enova om støtte til kartlegging av muligheter for smarte klimatiltak som solenergi.

Sak 8

Borettslaget bør utrede muligheter for solcelleanlegg på taket av Galgeberg 3

Forslag fremmet av:

Øyvind Akbar Grande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Galgeberg3 har store ubenyttede takarealer som kan bidra til betydelig energiproduksjon både for oss selv og for nabolaget. Galgeberg3 vil slik både kunne bidra til overgangen til en bærekraftig energiproduksjon og samtidig få inntekter ved salg av energi.

UT. kjenner til eneboliger som har fått statlig støtte til å bygge solcelleanlegg på takene, og som har gått i overskudd etter kort tid. UT. Kjenner *ikke* til hva som er ev. hindringer for et borettslag som Galgeberg 3. Tema er luftet uformelt med styreleder, som sier det har vært sonderet tidligere, og at det blant annet er noen utfordringer i forhold til byantikvar, og verneverdig takstein. Samtidig vet vi at det er et uttalt mål fra politisk ledelse i Oslo/ Norge å bidra til og å lage incentiver for det grønne skiftet. Det er derfor grunn til å tro at både støtteordninger og regler som er i veien for ønsket utvikling, er under stadig forandring.

UT. ønsker derfor en oppdatert vurdering av mulighetene for solcelleanlegg på taket av Galgeberg 3.

Styrets innstilling

Som nevnt i forrige forslag har vi allerede fornybar fjernvarme.

Skulle vi gå for solcelleanlegg på taket, må dette først tegnes av arkitekt, for så å sendes inn for godkjenning av Oslo Byantikvar. Galgeberg Borettslag står på byantikvarens gule lister.

Det eneste stedet det vil være mulig å sette opp det tekniske utstyret er ved fyrrommet/søplerommet. Om vi skulle få et ja fra Byantikvaren, vil det bli veldig kostbart å få dette installert. Vi har ikke disse midlene, og å ta opp et nytt lån som vil føre til økte felleskostnader for å gjøre dette, syntes ikke styret er en fornuftig forvaltning av våre midler.

Styret anbefaler å stemme imot forslaget

Forslag til vedtak

Oppdatert vurdering av mulighetene for solcelleanlegg på taket av Galgeberg 3



Sak 9

Valg av styre

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Se for øvrig valgkomitéens innstilling for alle tillitsverv, denne ligger som eget vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Dahlstrøm Eide
- Oda Berntsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frida Celius Kalheim
- Kaia Solberg

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges 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:

- Oda Berntsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans-Petter Pedersen

Sak 11

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Egil Juul
- Mona Hjelvik
- Trine Schønberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Petter Pedersen	Lørenveien 41 C
Nestleder	Oda Berntsen	Galgeberg 3 D
Styremedlem	Daniel Andre Fjellgaard	Galgeberg 3 M
Styremedlem	Aksel Jensen	Galgeberg 3 A
Styremedlem	Thea Michelle Torp Rivas	Bergljots Vei 11 B
Varamedlem	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Varamedlem	Ingrid Holtmon	Galgeberg 3 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Oda Berntsen Galgeberg 3 D

Varadelegert

Hans-Petter Pedersen Lørenveien 41 C

Valgkomiteen

Mona Hjelvik	Galgeberg 3 C
Egil Juul	Galgeberg 3 J
Trine Schønberg	Galgeberg 3 M

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Galgeberg Borettslag

Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Galgeberg 3

Gårds- og bruksnummer:

232	137
6232	137

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6259 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Galgeberg Borettslag har én ansatt. I tillegg er én person ansatt på timebasis. Det har hverken vært personskader eller ulykker i 2021.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 280 085. For spesifikasjon av andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 012 568. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 1 020 923 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 166 323 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 854 600.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 444 960 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader på kr 1 800 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke til ca kr 310 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Galgeberg Borettslag.

Lån

Galgeberg Borettslag har to lån i Eika og ett lån i OBOS Banken.

Eika-lånene er annuitetslån med månedlige forfall og flytende rente på 2,15 %. Lånet i OBOS Banken er et annuitetslån med halvårlige forfall og flytende rente på 2,15 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 4 977. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsatte en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22. Da dette viste seg å ikke være tilstrekkelig ble det besluttet å øke med ytterligere 10 % fra 01.04.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Galgeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo Årsrapport.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 819 543	1 909 656	1 819 543	1 444 960
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 020 923	984 658	1 442 700	1 525 700
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 872	14 871	15 000	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-27 700	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 215 355	-1 018 004	-1 158 000	-1 159 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-166 323	-71 638	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-374 583	-90 113	299 700	381 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 444 960	1 819 543	2 119 243	1 826 660
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 107 264	2 268 474		
Kortsiktig gjeld		-662 304	-448 931		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 444 960	1 819 543		



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		944 309	839 664	889 272	887 460
Innkrevde felleskostnader	2	6 313 232	6 067 330	6 320 728	7 023 540
Andre inntekter	3	22 544	49 730	60 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 280 085	6 956 724	7 270 000	7 961 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-384 286	-675 127	-500 000	-599 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-13 872	-14 871	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-9 295	-8 170	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-198 995	-194 140	-199 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-54 746	-50 178	-20 000	-30 000
Kontingenter		-35 000	-35 200	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-402 533	-936 983	-600 000	-500 000
Forsikringer		-303 995	-231 374	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-945 558	-932 528	-945 300	-978 300
Energi/fyring	10	-2 175 046	-997 086	-1 200 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 016 010	-935 792	-970 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	11	-273 231	-325 552	-400 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 012 568	-5 512 001	-5 405 300	-6 024 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 267 517	1 444 723	1 864 700	1 936 700
Innbetalt andel fellesgjeld		166 323	71 638	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 433 840	1 516 361	1 864 700	1 936 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 149	7 613	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-416 066	-539 316	-427 000	-416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-412 917	-531 703	-422 000	-411 000
ÅRSRESULTAT		1 020 923	984 658	1 442 700	1 525 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 020 923	984 658		



GALGEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	23 748	9 920
SUM ANLEGGSMIDLER		4 468 047	4 454 219
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		305 171	241 109
Andre kortsiktige fordringer	16	14 149	6 000
Driftskonto OBOS-banken		464 471	655 678
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 110	10 474
Sparekonto OBOS-banken		1 308 362	1 355 213
SUM OMLØPSMIDLER		2 107 264	2 268 474
SUM EIENDELER		6 575 311	6 722 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 500	17 500
Annen egenkapital	17	-17 217 077	-18 238 000
SUM EGENKAPITAL		-17 199 577	-18 220 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 868 334	24 250 012
Borettsinnskudd	19	244 250	244 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 112 584	24 494 262
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 253	271 958
Skyldige offentlige avgifter	20	30 751	31 067
Påløpte renter		17 403	17 587
Påløpte avdrag		56 892	539
Annen kortsiktig gjeld	21	495 005	127 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 304	448 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 575 311	6 722 693



9

Galgeberg Borettslag

Pantstillelse	22	42 744 250	42 744 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-Petter Pedersen /s/

Daniel Andre Fjellgaard /s/ Aksel Jensen /s/

Thea Michelle Torp Rivas /s/

Oda Berntsen /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 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.

SKATTETREKKSkonto

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 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	5 356 836
Forretningslokale	866 879
Diverse	71 728
Fremleie tillegg	25 032
Kapitalkostnader på IN-lån	877 225
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	67 084
Overført til kapitalkostnader	-944 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 320 475

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tomme leieforhold	-7 243
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 313 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	2 850
Strømoppgjør Jordalgata	2 500
Utleie av leilighet	17 194
SUM ANDRE INNTEKTER	22 544

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-247 697
Overtid	-18 827
Påløpte feriepenge	-37 680
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-76 879
Pensjonskostnader innskudd	-572
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-290
Yrkesskadeforsikring	-2 342
SUM PERSONALKOSTNADER	-384 286

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

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

Juridisk bistand, Aurlien Vordahl & Co	-47 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 546
SUM KONSULENTHONORAR	-54 746

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 715
Drift/vedlikehold VVS	-257 485
Drift/vedlikehold elektro	-18 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 789
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-402 533

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 286
Vann- og avløpsavgift	-663 630
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-263 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-945 558

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 995
Fjernvarme	-2 066 051
SUM ENERGI / FYRING	-2 175 046

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-22 524
Driftsmateriell	-15 216
Renhold ved firmaer	-190 971
Andre fremmede tjenester	-7 725
Trykksaker	-6 824
Andre kontorkostnader	-3 458
Telefon/bredbånd	-5 369
Porto	-3 512
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 839
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-8 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 231

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 149
SUM FINANSINTEKTER	3 149

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-72 071
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-151 524
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-192 471
SUM FINANSKOSTNADER	-416 066

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1936	1 916 200
Oppskrevet 1972	1 886 850
	3 803 050

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.137 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr, 4, 122 og 123

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2004	34 330	
Avskrevet tidligere	-34 329	1
Tørketrommel		
Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet i år	-3 957	23 743
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-32 220	
Avskrevet i år	-2 479	1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-32 220	
Avskrevet i år	-2 479	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-29 742	
Avskrevet i år	-4 957	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 748
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 872

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	8 149
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 149

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 844 847
Egenkapital fra IN tidligere	944 729
Egenkapital fra IN 2021	166 323
Reduksjon EK fra IN	-483 282
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-17 217 077

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 327 045	
Nedbetalt i år	177 291	
		-3 995 664

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 231 280	
Nedbetalt i år	286 226	
		-8 482 494

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 246 934	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	751 838	
Nedbetalt tidligere, IN	944 729	
Nedbetalt i år, IN	166 323	
		-10 390 176

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 868 334**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936	-247 250
Nedbetalt tidligere	3 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-244 250**

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 110
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 641

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-30 751**

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-37 680
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-457 255

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-495 005**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	22 868 334
Påløpte avdrag	56 892
Beregnete IN-forpliktelser	627 770
TOTALT	23 797 246

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	4 444 299

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid**

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Styret har i perioden avholdt 18 styremøter og ett regnskapsmøte, og behandlet om lag 90 enkeltsaker.

Galgeberg Borettslag har seks forretningslokaler til utleie. Disse er ved hjørnet Trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt alle leielokalene som naturlig tilgrenset oss langs Åkebergveien. Til informasjon er leietakerne Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler1, Dr. Pizza & Times Bar (begge under Lincoln Pub) og Raian Dagligvare. Vi leier i tillegg ut plass til antenner for ICE Network på tak og til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Styret minner om vår hjemmeside www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi til å kontakte styret.

Styret ser at etableringen av VIBBO har ført til økt dialog med beboerne, og siden sist generalforsamling har det vært startet over 80 meldingstråder mellom styret og beboere i tillegg til annen kommunikasjon på mail og telefon. Alle beboere har også mulighet til å legge ut informasjon på VIBBO via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til økt bruk av denne f.eks. i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing.

Vi ser dessverre en økning i antall klager på støy. Styret syntes det er kjedelig å sende ut skriftlige klager til våre andelseiere. Vi har forståelse for at det har vært en spesiell situasjon under pandemien, men vær så snill å vise respekt for dine naboer.

Styret gjennomfører jevnlig vernerunder der vi ser over alle fellesområder, og har et spesielt fokus på brannvern. I år har vi satt ut brannslukningsapparater på følgende fellesarealer: Alle oppganger, alle loft, og alle tørke rommene. Styret minner dog igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid.

Dette inkluderer også sko og diverse andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene.

Det har vært en meget spesiell høst/vinter med tanke på strømpriser. Styret så seg til slutt nødt til å sette opp felleskostnadene 2 ganger. (1 januar med 5% og 1 april med 10%) I desember sendte styret ut en melding om at beboere måtte tenke seg litt ekstra om med tanke på bruk av radiator. Dette ga virkelig effekt. Forbruket gikk mye ned i forhold til tidligere år. Selvfølgelig spiller temperaturen ut inn her, men som sagt det var en merkbar nedgang i forbruket. Styret vil rette en stor takk til dere alle!

På generalforsamlingen i fjor informerte styret om arbeidet vi hadde lagt ned for å stoppe ladegalgene som skulle settes opp i Jordals gata, som 20 bussen skulle bruke til ladning. Arbeidet fortsatte utover høsten med klager mot kommunen og Ruter. Dette arbeide førte tilslutt frem til at Ruter trakk sin søknad. Galgeberg Borettslag ble hørt.

Alle buskene våre er nå klippet ned, da dette virkelig trengtes. På hjørnet ved Dr Pizza har vi slitt med folk som sitter og drikker, for så å gjøre fra seg på vår eiendom.



Styret har ved flere anledninger skrevet og snakket med kommunen for å få ta vekk buskene som er på kommunens eiendom. Dette blir som en fin levegg, som de kan gjemme seg bak.

Vi fikk lov til å kutte den ned til 1 meters høyde. Dette er nå utført. Selv om styret ville ta den helt vekk, og heller plante noen pene fargerike stauder. Dette godtok ikke kommunen.

Per 31.12.2021 var det 3 av totalt 177 enheter på fremleie i borettslaget. I 2021 mottok vi 3 søknader om fremleie, hvorav alle ble innvilget.

Til slutt vil vi rette en stor takk til vår vaktmester Henning Nordby, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift utgjør en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.

Styret

Styret har postkasse ved kjellernedgangen, oppgang M. Se ellers oppslag i oppgangene. Styret kan også nåes per e-post: galgeberg@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslagets egen vaktmester, Henning Nordby, ivaretar den daglige driften og vedlikeholdet i borettslaget. Henning Nordby jobber full stilling som vaktmester, mens hjelpevaktmester Marius Hobbs Pedersen er ansatt på timebasis. Vaktmesteren har verksted i kjelleren ved oppgang H, og kan treffes på 936 91 382. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser. Det er forbudt å parkere på fellesområdene, se for øvrig skilting. Styret har avtale med Falk om borttauing av feilparkerte biler.

Nøkler/skilt

Nøkler samt skilt til ringeklokke/postkasse bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskeri i oppgangene C, D, G, H, J og K.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 23682694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Fjernvarme

Galgeberg Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Brannslukningsapparater utplassert i fellesområder (loft, kjeller, vaskeri, oppganger) Nytt lys med bevegelsessensor på loft	
2020	Nytt avfallsanlegg Oppussing vaskeri/tørkerom	
2019	Byttet lys i trappeoppgang	
2017 - 2018	Maling av alle vinduer	
2017 - 2018	Utskifting av vinduer	Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016	Takrehabilitering	Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør Isolering av rør
2013	Fyrhuset	
2012	Ventilasjonsrens	
2011	Høytrykkspyling av soilrør kjøkken	
2010	Utbedring av støttemur/drenering/tak	Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg.
2009	Inngjerding av parkeringsplasser	Inngjerding av parkeringsplasser for moped/MC.
2008	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan samt ENØK-analyse utarbeidet.
2007	Inngjerding av sykkelstativ	
2006	Oppdatering av brannsikringsutstyr	
2005	Utvendig maling av vinduene.	
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	
2002	Rehabilitering utomhusanlegget.	
2000 - 2001	Nye vaskemaskiner og tørketromler.	
1998	Ny oljekjele installert.	
1998 - 1999	Oppussing av oppganger.	
1996	Fyringsanlegget er rehabilitert.	
1995	Diverse	Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert.



1993	Det elektriske anlegget ble rehabilitert.	Ny elektrisk fyrkjele montert.
1990	Brannbalkonger og balkonger ble totalrenovert.	
1983	Soilrør og stigeledninger.	Soilrør samt stigeledninger for vann ble skiftet og installert på kjøkken.
1981 - 1982	Nye vinduer ble satt inn.	



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 26.04.22

Selskapsnummer: 5 **Selskapsnavn:** Galgeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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