

Borettslaget Zetlitzgate 1 - Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Tid: **Torsdag 20. juni - kl 18.00**

Møtested: **NB. Vi satser på fint vær slik at vi kan møtes i borettslagets «bakgård».**

Til Behandling foreligger:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av referent
- Registrering
- Valg av to til å underskrive protokollen

2. Styrets årsberetning for 2023

3. Regnskap og revisjonsberetning for 2023

Herunder fastsettelse av styregodtgjørelse for 2023

4. Innkomne forslag / styrets forslag

- **På generalforsamlingen i fjor ble det bestemt å øke fellesutgiftene med 20 %. Avklaring om dette var tidsavgrenset.**
- **Hva gjøres med våre 3 lån, samt IN-ordning**
Per nå har vi IN på ett av tre lån, hvilket av de to andre skal vi velge (vi kan kun ha denne ordningen på to lån)
Skal vi se på mulighetene for å samle de tre lånene til ett, og ha IN ordning på hele lånet.
- **Trapperomsvinduer (ble besluttet utsatt), men ønsker vi å gjenoppta dette og iverksette arbeider?**

5. Budsjett for 2024

Fastsettelse av husleien

- Godtgjørelse til styre og revisor
- Eventuelle investeringer / vedlikehold.

6. Valg

- Valg av styre
- Valg av revisor

Orienteringssaker fra styret og forretningsfører samt anledning til spørsmålsrunde om aktuelle saker for beboerne.

Oslo 11. juni 2024

For Styret i BRL. Zetlitsgt. 1

Ane Nordskar, styreleder. Sign.

Eiendomsnøkkelen Forvaltning as
Alf Grønneflåta. Sign.
Forretningsfører

Styrets årsberetning 2023

Borettslaget Zetlitzgt. 1

1. *Eiendommen*
2. *Organisering-likestilling*
3. *Drift*
4. *Oppgaver i løpet av året*
5. *Utfordringer fremover*
6. *Bemerkninger til regnskapet*
7. *Grunnlaget for fortsatt drift*

1. Eiendommen – forretningsførsel - revisjon

Borettslaget består av 2 bygninger med til sammen 16 leiligheter.

Borettslagets eiendom har gnr. 208, bnr. 841 i Oslo Kommune. Tomten er eiet. Borettslaget har organisasjonsnummer 995 143 054.

Borettslagets forretningsfører er: Eiendomsnøkkelen Forvaltning as (Sefbo), Postboks 6648, St Olavs Plass, 0129 Oslo.

Flattum & CO er borettslagets revisor.

Leilighetene benyttes til boligformål. Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for en boligeiendom.

2. Organisering – likestilling

Det er ingen ansatte i borettslaget.

Borettslaget representeres av et styre som siden siste generalforsamling har bestått av:

Ane Nordskar (styreleder)
Henrik Ombudstvedt (styremedlem)
Morten Bach Johnsen (styremedlem)
Hedda Stang Lund (varamedlem)

Styret m/varamedlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget bestreber seg på å ivareta likestillingshensyn i styrets sammensetning.

3. Drift

I tillegg til avtalen med Eiendomsnøkkelen Forvaltning as som forretningsfører har borettslaget inngått avtaler med følgende underleverandører for å få utført nødvendige oppgaver:

Trappevask/vaktmester:	1 hjelpende hånd AS
Kabel TV:	Telia
Forsikring:	Gjensidige
Levering av elektrisitet:	Hafslund
Brannalarm-serviceavtale:	Honeywell Life Safety AS
Ventilasjon-serviceavtale:	Tørt Bygg AS
Kontroll av sprinkelanlegg:	Norsk Brannvernforening / Kontroll og Rådgivning as
Avtale om systemlås:	Certego

4. Oppgaver i løpet av året – Styrets arbeid

I tillegg til styrets arbeid med å følge opp spørsmål og situasjoner som oppstår jevnlig kan følgende oppgaver nevnes:

- Utskiftning av vinduene til Tore Næss (som følge av at han solgte og flyttet).
- Utbedret dørpumpe på inngangsdøren.
- Utskiftning av sylinder til inngangsdøren.
- Vurdert å bytte vaktmestertjenesten vår - hentet inn tilbud - valgt å beholde eksisterende (1 hjelpende hånd).
- Forsikringssak i forbindelse med fryste rør da det var så kaldt i vinter.
- Tatt opp nytt lån fra Eiendoms kreditt til arbeider på Stallen (tok opp halve lånet som det ble enighet om på forrige GF da vi besluttet å vente med renovering av trapperomsvinduene).
- Igangsatt arbeider på Stallen - hentet inn tilbud fra 4 ulike aktører - valgte til slutt Lignum Sol AS.
- Gjennomført dugnad før sommeren.

5. Bemerkninger til regnskapet

Også i 2023 er det meget godt samsvar mellom de ulike postene i regnskapet og det som ble budsjettert selv om reparasjon/vedlikehold og honorarer er litt lavere enn budsjettert. Budsjettet var et rent driftsbudsjett slik at renter/avdrag og avskrivninger ikke er med.

Som en ser er avskrivninger av tidligere investeringer ganske store og hovedårsaken til underskuddet selv om dette ikke påvirker likviditeten. Borettslaget kom dermed ut med et underskudd på kr.173 743,-.

Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir en rettviseende bilde av borettslagets stilling pr. 31.12.2023 og at borettslaget har tilfredsstillende likviditet. Det har ikke vært ulykker eller skader på selskapets eiendom.

Husleierestansene/kundefordringene er tilfredsstillende.

6. Grunnlaget for fortsatt drift

Borettslagets økonomi er sunn og under kontroll.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

7.Arbeidsmiljø – Ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatt (heltid eller deltid) ved årets slutt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påfører det ytre miljø utover det som er vanlig for et boligselskap.

For styret i Borettslaget Zetlitzgt.1

Oslo 11/6 - 2024

.....
Ane Nordskar
Styreleder

.....
Henrik Ombudstvedt
styremedlem

.....
Morten Bach Johnsen
styremedlem

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		560 664	486 468	560 664	611 664
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		102 560	88 128	102 560	107 500
Inntekter renter		512 596	316 615	0	0
Inntekter avdrag		126 715	190 353	0	0
Andre inntekter	1	81 788	1 124	0	0
Sum inntekter		1 384 323	1 082 688	663 224	719 164
Kostnader					
Lønn	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Avskrivninger	3	358 344	352 450	0	0
Kommunale avgifter		180 422	153 289	180 000	212 000
Strøm og varme		55 342	57 821	60 000	60 000
TV og bredbånd		102 520	88 034	103 270	107 500
Vaktmester		23 640	21 986	24 000	26 000
Renhold		47 275	31 222	48 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	4	58 976	80 094	80 000	75 500
Forretningsførsel og honorarer	5	65 140	66 896	102 300	135 300
Forsikring		80 371	75 192	77 000	117 000
Andre driftskostnader	6	15 799	11 816	16 500	21 700
Sum kostnader		1 056 290	1 007 260	759 530	860 460
Driftsresultat		328 033	75 428	-96 306	-141 296
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 820	10 746	0	9 000
Finanskostnader		512 596	316 602	0	0
Sum finans	7	-501 776	-305 856	0	9 000
Resultat		-173 743	-230 428	-96 306	-132 296

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	32 405 000	32 405 000
Andre anleggsmidler	9	6 450 191	6 696 517
Sum anleggsmidler		38 855 191	39 101 517
Omløpsmidler			
Kundefordringer		17 915	110
Forskuddsbetalte kostnader		39 678	47 145
Sum fordringer	10	57 593	47 255
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	271 365	358 883
Sum omløpsmidler		328 958	406 138
Sum eiendeler		39 184 149	39 507 655

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	80 000	80 000
IN fellesgjeld	13	2 492 358	2 364 342
Opptjent egenkapital	14	-4 063 632	-3 889 889
Sum egenkapital		-1 491 275	-1 445 547
Gjeld			
Borettsinnskudd		31 630 000	31 630 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 999 506	9 254 237
Sum langsiktig gjeld		40 629 506	40 884 237
Leverandørgjeld		9 538	27 739
Påløpte renter	16	23 812	17 723
Påløpte kostnader	16	12 567	23 502
Sum kortsiktig gjeld		45 917	68 964
Sum egenkapital og gjeld		39 184 149	39 507 655

OSLO, 07.06.2024
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Ane Fredrikke Andersen Norc
Styrets leder

Henrik Thorvald Ombudstv
Styremedlem

Morten Bach Johnsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forsinkelsesrenter	1 021	976	0	0
Diverse inntekter	80 767	148	0	0
Sum andre inntekter	81 788	1 124	0	0

Diverse inntekter er refusjon kostnad på skiftet av vinduer.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre og	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Avskrivning på bygninger og	358 344	352 450	0	0
Sum avskrivninger	358 344	352 450	0	0

Avskrivninger gjelder renovering prosjekt og begynte å avskrive fra 2022.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snørydding	7 253	6 777	8 000	8 000
Rep. og vedlikehold bygninger	21 650	51 067	41 000	40 000
Sylinder,lås,port	8 856	0	9 000	5 000
Ventilasjonsanlegg	14 863	14 863	15 000	15 500
Gressklipping	6 355	7 387	7 000	7 000
Sum vedlikehold	58 976	80 094	80 000	75 500

Rep. og vedlikehold bygninger er grunngebyr søknad -Plan og bygningsetaten,

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 600	10 106	10 500	12 000
Forretningsførerhonorar	31 752	29 812	31 800	33 300
Andre Honorarer	22 788	26 978	60 000	90 000
Sum honorar	65 140	66 896	102 300	135 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Andre honorar er advokat bistand med søknad på ferdigstillelse.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Porto	58	57	500	300
Innkalling til møte	504	0	500	700
Ligningsoppgaver	520	520	600	700
Kopiering, trykking	860	705	1 000	1 000
Styreportal	2 250	2 250	2 250	2 500
Bank og kortgebyr	5 898	4 583	6 000	6 500
Forsinkelsesgebyr	0	67	0	0
Annen kostnad	4 170	3 636	5 650	10 000
Øreavrunding	2	-1	0	0
Tap på fordringer	1 537	0	0	0
Sum andre kostnader	15 799	11 816	16 500	21 700

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekter	3 133	2 981	0	2 000
Annen finansinntekt	7 687	7 765	0	7 000
Sum finansinntekter	10 820	10 746	0	9 000
Rente lån 303921	137 552	90 621	0	0
Rente lån 304025	375 044	225 981	0	0
Sum finanskostnader	512 596	316 602	0	0
Sum finans	-501 776	-305 856	0	9 000

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikringsselskapet.

Note 8 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	32 405 000
Anskaffelseskost pr.31.12	32 405 000
 Bokført verdi pr.31.12	 32 405 000
 Anskaffelsesår	 1875

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2023 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 9 Anlegg

	Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	7 048 966
Årets tilgang	112 018
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 160 984
 Årets av- og nedskr. pr.31.12	 358 344
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	710 794
 Bokført verdi pr.31.12	 6 450 190
 Anskaffelsesår	 2022
Antatt rest levetid (i antall år)	19

Anlegg gjelder arbeid knyttet til renovering prosjekt på tak, skorsteinstopper, fasade og nye vinduer i 2020-2022 og avskrives over 20 år med årlig kr 358 334.

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	17 915	110
Sum kundefordringer	17 915	110
Mellomregning lån	5 579	14 216
Forskuddsbetalte kostnader	7 236	8 235
Forskuddsbetalt TV/ internett	26 863	24 694
Sum andre fordringer	39 678	47 145
Sum fordringer	57 593	47 255

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikringshonorar.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 159 074 og kapital konto kr 112 291. Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 80 000 fordelt på 0 andeler à kr 5 000.

Note 13 IN fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 7 av 16 andeler har nedbetalt sin andel av lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån nr.303921

Det er 1 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2023 med kr 128 016.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-3 889 889	-3 659 460
Årets resultat	-173 743	-230 428
Egenkapital 31.12	-4 063 632	-3 889 889

Borettslag har negativ opptjent egenkapital. Borettslag har gjennomført rehabiliterings -og vedlikeholdsprosjekter fra stiftelsen frem til 31.12.som innebærer at boligaksjeselskap har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld

Lån 303921-IN lån

Renter 31.12.23: 6,35%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2018

5 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

642 090

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

68 194

Nedbetalt tidligere, IN

2 364 342

Nedbetalt i år, IN

128 016

Lånesaldo 31.12

2 297 358

Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2043

Lån 304025- ikke IN

Renter 31.12.23: 6,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig lånebeløp 2020

7 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

239 331

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

58 521

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

0

Lånesaldo 31.12

6 702 148

Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060

Sum langsiktig gjeld

8 999 506

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	23 812	17 723
Påløpt kostnad og forskussbet.	6 457	7 648
Forskuddsbetalt inntekt	6 110	15 854
Sum annen kortsiktig gjeld	36 379	41 225

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 17 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2023 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 40 629 506 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 32 405 000.

Note 18 Fortsatt drift

Styre mener at forutsetningen om fortsatt drift av borettslaget er til stede ,og legger følgelig dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 19 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	337 174	953 442
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-173 743	-230 428
Årets avskrivninger	358 344	352 450
Årets tilgang	-112 018	-547 938
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-254 731	-368 218
Nedskrivning IN-gjeld	128 016	177 865
B. Årets endring i disponible midler	-54 132	-616 269
C. Disponible midler 31.12	283 041	337 174

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Resultatregnskap år 2023

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Note					
Inntekter					
		560 664	486 468	560 664	611 664
		102 560	88 128	102 560	107 500
		512 596	316 615	0	0
		126 715	190 353	0	0
	1	81 788	1 124	0	0
		1 384 323	1 082 688	663 224	719 164
Kostnader					
	2	68 460	68 460	68 460	68 460
	3	358 344	352 450	0	0
		180 422	153 289	180 000	212 000
		55 342	57 821	60 000	60 000
		102 520	88 034	103 270	107 500
		23 640	21 986	24 000	26 000
		47 275	31 222	48 000	37 000
	4	58 976	80 094	80 000	75 500
	5	65 140	66 896	102 300	135 300
		80 371	75 192	77 000	117 000
	6	15 799	11 816	16 500	21 700
		1 056 290	1 007 260	759 530	860 460
		328 033	75 428	-96 306	-141 296
Finansinntekter/kostnader					
		10 820	10 746	0	9 000
		512 596	316 602	0	0
	7	-501 776	-305 856	0	9 000
		-173 743	-230 428	-96 306	-132 296