



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 690

Gartnerløkka Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gartnerløkka 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/690>

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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gartnerløkka Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frank Gunnar Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Simen Dyb Berg og Anne Merthe Øyen er valgt.

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 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin Dokken
- Leonardo Kipfer

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Flagstad Håvik

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frank Gunnar Pettersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Gunnar Norling
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Gunnar Pettersen	Lørenvangen 28
Nestleder	Marius Garvoll	Lørenvangen 32
Styremedlem	Per Gunnar Norling	Lørenvangen 28
Styremedlem	Tove C Nordstrand Rusvik	Lørenvangen 28
Varamedlem	Leonardo Kipfer	Lørenvangen 26
Varamedlem	Jørgen Sundheim	Kongshavnheia 77

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Gunnar Pettersen Lørenvangen 28

Varadelegert

Per Gunnar Norling Lørenvangen 28

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post gartnerlokka@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Gartnerløkka Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Gartnerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816495822, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 257

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten ble kjøpt i 2016.

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.

Gartnerløkka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid**Gartnerløkka Borettslag Styrets arbeid 2023**

Styret har deltatt på totalt 8 styremøter felles med de andre boligselskapene og i borettslaget.

23 saker har vært oppe i møtene i perioden.

Noen saker arbeidet omfatter:

Felles reklamasjoner med boligselskapene Stilkrosen boligsameie og Rosegartneriet Borettslag**Varme leiligheter:**

Styret har engasjert Byggenergi AS til å se på løsninger som kan forbedre luftkvaliteten. Det finnes løsninger på markedet. Noen kan fungere, men det er også ulemper med disse. Som mere-støy enn de vi har i dag. Styret ønsker å bruke litt mer tid før vi kommer frem til løsning. Løsningene vil koste en del penger og vi vil være 100 prosent sikre på at det gir oss en gevinst og et bedre inneklima.

Andre punkter som var en del av klagen:

- Ventilasjonen: Vi engasjerte Byggenergi AS for å se dette. Det ble gjort en nærmere undersøkelse og de kan ikke se at det er mye støv i anlegget. Men etter snart 10 år bør alle fellesanlegg gjennomføre en kontroll av ventilasjonen. Dette skjer nå i løpet av sommeren.
- Utbedring av trappeneser. Her fikk vi medhold og Veidekke utbygger skulle da sette i gang med utbedringen. Det registrert forsøk på dette. Men selv etter flere purringer har vi ikke fått noen datoer på når dette blir ferdig utbedret. Vi så ingen annen utvei enn å kontakte advokaten for å få forgang på saken. Saken følges opp.

Ventilasjonen i oppgang 30-32:

Vi har i høst og gjennom vinteren hatt store utfordringer med ventilasjonen i 30-32. Anlegget har i flere perioder fusket og stoppet opp. I perioder har enkelte beboere opplevd kald luft og andre nærmest ikke hatt luft. Byggenergi har flere ganger prøvd å regulere både luftmengder og temperaturen. Men anlegget er følsomt og har overstyrt endringen. Feilsøking har vært vanskelig. Styret besluttet etter råd fra Byggenergi byttet ut hjernen som styrer anlegget. I tillegg er trykket økt noe for å få mere luft pr kubikk. Slik det ser ut nå så fungere anlegget bedre. Men det krever en ny stopp av anlegget med feilsøking når det er helt ute av drift. Før vi helt sikre på problemet er løst. Stoppen lar vente på seg. Vi må bare smøre oss med tålmodighet.

Våre fasader:

Det gjenstår noe arbeid med å male våre tre fasader. Dette er som kjent en reklamasjon som ble opprettet i 2017 mot utbygger. Det gjenstår partier og noen flekker etter stilas. Sluttbefaring skal gjennomføres. Dette følges opp nå til sommeren. Malingsfilmen fremstår robust og tykk. Farge og glans holder seg godt på de steder hvor solen påvirker levetiden. Det lover godt. Fargen er utgangspunktet ikke gunstig på grunn hurtige oppvarming og høy temperatur. Bytte til gunstigere farge krever godkjenning av plan, bygg eiendom Oslo

Renovasjon:

Beboerne setter igjen mindre søppel og papp ved avfallsbrønnene våre. Det er meget positivt for miljøet. Skilt/lapper er satt opp for å veilede usikre beboere. Det er forbudt med forsøpling. Dette kan føre til at beboer som setter igjen avfall får en faktura for bort kjøring.

Uteområde:

Vi er ikke fornøyde med jobben gartner utførte i 2023. Boligselskapene er enige om å se etter ny leverandør. Det er også besluttet å bruke mere penger på oppgradering i 2024. Selv om ny leverandør ikke er på plass ennå. Uansett skal uteområdet oppgraderes og settes i stand etter vinteren. Det påført noen skader av leverandøren som brøyter. Kostnaden dekkes av leverandøren.

Selvaags planlagte utbygging

Selvaag jobber for tiden med å få til en utbygging på nabotomten. Styret har tidligere sendt inn en uttalelse i forbindelse med høring i saken, hvor vi tok opp hvordan den massive utbyggingen vil påvirke barnehagen og området generelt i negativ retning da det planlegges høyt, tett og med lite grøntarealer. Plan og bygningsetaten (PBE) har kommet med ett eget alternativ som i stor grad tilgodeser de innspillene vi hadde. lavere bygg, færre bygg og mer grøntområder som er sårt etterspurt på her på Løren. Saken er fortsatt pågående og kan følges på PBE sine sider.

Kikkehull i inngangsdøren.

Det ble tillatt å montere kikkhull i inngangsdøren til de enkelte leiligheter. Arbeidet ble fullført Mai/Juni 2023.

Gjensatte sykler sykkelparkeringene i garasjen:

Merkete sykler ble samlet inn i blir på nyåret gitt bort til et godt formål.

Garasjeporten:

Deler av garasjeporten ble byttet ut etter mange påkjøringer.

Viktig å kjenne til:**Techem:**

Vi anbefaler alle og å laste ned Techem Appen for å kontroll over forbruk av varmtvann og radiator. Dere betaler a konto hver mnd og forbruket avregnes hver tredje mnd. Det vil si at forbruk i Januar blir først avregnet på faktura April/Mai. Derfor endrer felleskostnadene seg fra mnd til mnd.

Parkering av EL sparke sykler i gårdsrommet:

Boligselskapene har fattet vedtak om at det er forbudt å parkere EL-sparke-sykler gårdsrommet. Vi ber alle beboere å forholde seg til dette.

Parkering av MC og Mopeder.

Gårdsrommet er bilfritt, men det betyr ikke at andre kjøretøy som MC og Mopeder kan ferdes der. Parkering av disse eller kjøring i gårdsrommet er ikke tillatt. Alle som bor her må passe på at også deres gjester overholder dette.

Parkering i garasjen.

Parkering i garasjen er tillatt på sin egen parkeringsplass hvis det er plass til det og ikke til hinder for naboer.

Har man flere kjøretøy som skal parkeres må de ikke oppta plass i kjørebanelen, eller skape hindringer slik at naboer ikke kommer til sitt eget kjøretøy.

Ekstern facebook Gartnerløkka Atrium.

Ingen av boligselskapene deler informasjon eller svarer på spørsmål som dukker opp der. Dette foregår gjennom Vibbo og styrerommet.

Oppbevaring på parkeringsplass i garasjen.

Oppbevaring av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt, da dette kan øke brannfaren. Det gjelder også løse ladekabler som ikke er i bruk og er koblet til bilen. Fuktighet kan føre til kortslutning. Her reglene klare. Hilsen Oslo Brannvesen.

Brannsentralen:

Når andelseier overtar skal den som flytter ut sette ny eier inn i hvordan sikkerheten i leiligheten fungerer. komfyrvakt og røykvarsler er de to viktigste punktene. Hvordan brannsentralen avstilles når røykvarsler er utløst er viktig. Dette må alle kjenne til. Instruks og veiledning er satt ved utgangsdøren. For oss som har bodd her en stund kan det også være lurt å ta titt på den innimellom.

Varmtvann i oppgang 30-32

Noen beboere i nr 30-32 har merket at varmtvannet har perioder vært borte i hele leiligheten. Rørlegger har måtte feil søke og feil var vanskelig finne da vi andre hadde varmtvann. Feilen rettet og vi satser på at den ikke dukker opp igjen.

Saker som det jobbes videre med er:

- Inneklima.
- Gårdsrommet og gartnerarbeid.
- Sikkerhet for våre beboere.
- Kontroll av brann- og sprinkelanlegg.
- Fakturakontroll.
- Leverandører.
- Henvendelser fra beboere gjennom styrerommet.
- Oppdatere nye andelseier i boligmappen og Garasjeporten.
- Felles saker på tvers av Garasje og Gårdsroms-sameie.
- Budsjett møte.
- Regnskapsmøte.

Ladestasjon:

For dem som ønsker å koble seg til og kjøpe Ladestasjon, er det mulig å gjøre det gjennom å sende e-post til

gartnerlokkagarasje@styrerommet.no

Prisen er i dag er kr 33.740.- Leveringstid varier på grunn av høy etterspørsel og mangel på råvarer i Europa.

Prisen kan virke høy. Men det krever god infrastruktur for at alle skal kunne lade på samme tid. Fordelen er at Garasjesameiet sitter på ansvaret og kostnaden hvis feil oppstår på

boksen din. Dette gjelder ikke ladekabler som er tilkoblet ladeboksen uten at det lades. Fuktighet fra vått gulv kan kortslutte boksen.

Effekten ligger i dag på 50 Kw. Den er satt slik for at ikke prisen pr kilowatt skal bli for høy. Effekt koster. Dyrere enn å koke kaffe hjemme. Anlegget snakker med ladeboksene og avleses to ganger pr år. Det koster en del og drifte og avlese/fakturere. Det er grunnen til at vi ikke har flere avlesinger pr år. Prisen blir beregnet basert på gjennomsnittsprisen i perioden vi avregner. Et påslag på prisen kommer for drift og arbeid med fakturering. Dette utgjør rundt 25-30 % av prisen du betaler. Garasje sameiet ser nå på en smartere måte å avregne. Så langt har vi ikke funnet en løsningen som kan fungere uten at det påløper ekstra kostnader for den enkelte bruker. Siden det er 140 stykker som lader, så er det vanskelig å la den enkelte bruker selv styre sin lading. Så mye strøm og effekt har vi ikke. Anlegget veksler med å lade sløyfene. Men målet er at alle får lade opp til 80 % i løpet av natten uten at det skal koste for mye. Vi mottar strømstøtte og prisen har variert fra kr 1,46 til 2,80 pr kw. Som bruker betaler du en snittpris gjennom perioden du lader.

Styret søker etter flere styremedlemmer.

Det er viktig at flere stemmer kommer til. Styret består i dag av fire personer. Det er plass en til. Det er ingen stor jobb. 3-5 møter pr år. Det er 3 menn og 1 kvinne i dag. Kvinneandelen bør opp.

Meld deg til styrearbeid.

Vennlig Hilsen Styret Gartnerløkka Borettslag

Styret kan kontaktes enten på Vibbo eller gartnerlokka@styrerommet.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Gartnerløkka Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økte med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		397 935	562 546	397 934	290 614
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 686 641	5 177 330	987 776	467 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-765 791	-1 203 497	-103 000	-637 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 775 696	-4 207 338	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 728	-284	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		-250 747	69 178	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-107 320	-164 611	884 776	-169 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		290 614	397 935	1 282 710	121 114

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 145 918	473 993
Kortsiktig gjeld	-855 304	-76 058
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	290 614	397 935

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 440 003	2 756 361	3 008 484	3 638 388
Innkrevde felleskostnader	2	2 794 774	2 417 017	2 753 516	2 542 612
SUM DRIFTSINNEKTER		6 234 777	5 173 378	5 762 000	6 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 395	-14 805	-14 100
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-105 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-8 000	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-101 780	-97 675	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-46 894	-3 225	-50 000	-50 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	7	-383 335	-288 118	-315 000	-235 000
Forsikringer		-134 921	-122 587	0	0
Kommunale avgifter	8	-108 407	-63 406	0	0
Garasjer	9	-64 800	-64 800	-71 928	-67 800
Kostnader sameie	21	-1 095 933	-1 301 736	-1 369 391	-1 486 000
Energi/fyring		-87 153	-131 534	-180 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 348	-295 193	-310 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-160 041	-155 088	-158 500	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 653 108	-2 650 358	-2 698 224	-2 712 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 581 669	2 523 020	3 063 776	3 468 500
Innbetalt andel fellesgjeld		2 775 696	4 207 338	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 357 365	6 730 358	3 063 776	3 468 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 922	1 530	0	0
Finanskostnader	12	-2 674 646	-1 554 559	-2 076 000	-3 001 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 670 724	-1 553 028	-2 076 000	-3 001 000
ÅRSRESULTAT		3 686 641	5 177 330	987 776	467 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 686 641	5 177 330		

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	172 880 800	172 880 800
Tomt		22 069 200	22 069 200
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	209 537	0
Miljøbankkonto, øremerket		81 560	57 104
SUM ANLEGGSMIDLER		195 241 097	195 007 104
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	331 038
Andre kortsiktige fordringer	14	109 705	111 852
Energiavregning	19	69 449	5 940
Driftskonto OBOS-banken		608 107	25 072
Sparekonto OBOS-banken		93	91
SUM OMLØPSMIDLER		787 354	473 993
SUM EIENDELER		196 028 451	195 481 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5 000		265 000	265 000
Annen egenkapital	15	61 858 913	58 172 271
SUM EGENKAPITAL		62 123 913	58 437 271
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 348 250	58 889 737
Borettsinnskudd	17	77 980 000	77 980 000
Annen langsiktig gjeld		0	41 210
Avsetning bomiljøtiltak	18	79 548	56 820
SUM LANGSIKTIG GJELD		133 407 798	136 967 768
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		177 046	63 796
Påløpte renter		264 705	12 262
Påløpte avdrag		54 989	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		496 740	76 058

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 028 451	195 481 097
Pantstillelse	20	194 950 000	194 950 000
Garantiansvar	21	60 963	146 006

Oslo, 10.04.2024

Styret i Gartnerløkka Borettslag

Frank Gunnar Pettersen/s/

Marius Garvoll/s/

Per Gunnar Norling/s/

Tove C Nordstrand Rusvik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 614 054
Eiendomsskatt	110 420
Garasjeleie	64 800
Ekstra kjellerbod	5 500
Kapitalkostnader på IN-lån	3 300 721
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	139 282
Overført til kapitalkostnader	-3 440 003
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 794 774

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 113
Arnesveen & Ihler AS	-15 625
Fornebu Forvaltning AS	-3 406
SUM KONSULENTHONORAR	-46 894

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 302
Drift/vedlikehold VVS	-5 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 398

Drift/vedlikehold brannsikring	-47 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-383 335

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-108 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 407

NOTE: 9**KOSTNADER GARASJER**

Garasjekostnader	-64 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-64 800

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-124 165
Andre fremmede tjenester	-33 388
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 041

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 730
Andre renteinntekter	339
SUM FINANSINNTEKTER	3 922

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 674 212
Andre rentekostnader	-434
SUM FINANSKOSTNADER	-2 674 646

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2016	172 880 800
SUM BYGNINGER	172 880 800

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.124/bnr.257

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	42 781
Refusjon Gartnerløkka ES ifbm. Feilfakturerte kommunale avgifter	66 924
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	109 705

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 612 308
Egenkapital fra IN tidligere	56 180 117
Egenkapital fra IN 2023	2 775 696
Reduksjon EK fra IN	-2 709 208
SUM ANNEN EGENKAPITAL	61 858 913

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2016	-116 970 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 900 146
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	765 791
Nedbetalt tidligere, IN	56 180 117
Nedbetalt i år, IN	2 775 696
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-55 348 250

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	77 980 000
SUM BORETTSINNSKUDD	77 980 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-79 548
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-79 548

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-102 481
SUM INNTEKTER	-102 481

KOSTNADER

Fjernvarme	106 368
SUM KOSTNADER	106 368

Uoppgjort avregning gjelder Q3 2023. 65 562

SUM ENERGIAVREGNING	69 449
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 980 000
Pantelån	55 348 250
Påløpte avdrag	54 989
Beregnete IN-forpliktelser	56 246 605
TOTALT	189 629 844

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

Bygninger	172 880 800
Tomt	22 069 200
TOTALT	194 950 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4378 / 5443 deler av Gartnerløkka Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 60 963.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653783. 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. 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 ofef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 7.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.24

Selskapsnummer: 690 Selskapsnavn: Gartnerløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Frank Gunnar Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Simen Dyb Berg og Anne Merthe Øyen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Benjamin Dokken

☐ Leonardo Kipfer

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Flagstad Håvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Frank Gunnar Pettersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Per Gunnar Norling



**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.