



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

## **Gågatene Karl Johan**

Tid: Torsdag 08.06.2023, kl. 12:30

Sted: Thons lokaler i Stenersgata 2, 6 etc.

Det innkalles til ordinært årsmøte i Gågatene Karl Johan.

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt følger vedlagt og sendes på mail til forvalter på forhånd.*

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

### **2. Årsberetning fra styret for 2022**

### **3. Årsregnskapet for 2022**

### **4. Godkjenning av styrehonorar**

### **5. Valg**

Oslo, 06.06.2023

**Styret**

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:**

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskapet for 2022**

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes.

#### 3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### **Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

Styret foreslår honorar kr. 120.000,- for 2022.

### **Sak 5: Valg**

Styreleder Jøran Nenseth (velges 1 år)

Nestleder Knut Walle Hansen (velges 1 år)

Styremedlem Bjørn Abrahamsen (velges 2 år)

Alle ovenfor stående stiller til gjenvalg.

Pål Henrik Kristiansen fratrer.

**STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022**  
**Gågatene Karl Johan, org. Nr 967 399 957**

**Tillitsvalgte**

På ordinært årsmøte i 2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Jøran Nenseth	styreleder	- til 2023
Knut Walle-Hansen	nestleder	- til 2023
Bjørn Abrahamsen	styremedlem	- til 2023
Pål Henrik Kristiansen	styremedlem	- til 2024
Kaia Kongslie	styremedlem	- til 2024

**Likestilling**

Foreningens styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Foreningen følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er Blom & Fossan.

Gatedrift AS v/Geir Tøyen leverer vaktmestertjenester til varmeanlegget og henger opp/tar ned julepynten. Julegaten med julebelysning ble gjennomført på samme måte som tidligere.

**Forsikringer**

Selskapet leier lokaler til varmesentralene i Øvre Slottsgate 15 og i Arkaden i Oslo Kommune. Virksomheten er forsikret i IF Skadeforsikring, avtalenr. SP471813.7.1. (ansvarsforsikring/styreansvar) og avtalenr. SP1336206.1 (maskinforsikring).

**Møtevirkosomhet**

Styret har i perioden avholdt styremøter både fysisk og på teams. Grunnet covid-situasjonen har styret gjennomført færre planlagte styremøter og flere ad-hoc møter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende;

2022 har vært spesielt utfordrende for foreningen med tanke på de unormalt høye energiprisene. Høsten 2022 besluttet styret at gatevarmeanlegget kun skulle driftes på minimal varme for å unngå et potensielt stort underskudd grunnet de høye energiprisene. Energikostnaden gjennom hele 2022 har vært kr. 827 620,-. Kostnaden inkluderer da også forbruket foreningen hadde i begynnelsen av året (jan, feb. og mars) hvor gatevarmeanlegget ble driftet som normalt.

Styret har hatt flere møter hvor det har vært vurdert om anlegget kunne igangsettes periodevis. Dette er vanskelig å gjennomføre rent teknisk og i tillegg vanskelig fordi energikostnaden har vært så varierende.

Naturlig nok har styret mottatt en rekke henvendelser fra flere av foreningens medlemmer som ikke har vært fornøyd med nedjusteringen av anlegget, hvilket styret har stor respekt for. Etter

ytterligere gjennomgang med medlemmene som har tatt kontakt, har man akseptert beslutningen.

Foreningen har også hatt tett dialog med Oslo Kommune som var fremoverlent når gatevarmesesongen startet. Oslo Kommune har hatt ansvaret for brøyting, strøing og salting gjennom hele sesongen. Dette er arbeid som kommunen har gjennomført uten kostnad for foreningen. Grunnet terrorsikringen i Karl Johan så er ikke dette en tradisjonell vaktmesterjobb hvor vanlig utstyr kan benyttes. Tross enkelte uker med mye «slaps» i gatebildet er styret godt fornøyd med bistanden som kommunen har levert gjennom vinteren.

Gjennom 2022/2023 har styret vurdert ulike støtteordninger i forhold til «strømstøtte». Dessverre har ikke styret klar å finne ordninger som støtter vår form for drift.

### **Drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget i Oslo sentrum.**

- Styret har besluttet å skifte ut 1 av 2 varmesentraler. Det er sentralen i Skippergata som må/bør byttes og i den forbindelse er det også besluttet å legge om tilkoblingsrørene fra eiendommen og ut i Karl Johans gate. Utskifting skjer sommer/høst 2023.

### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert som en medlemsforening og har til formål å være et organ for samarbeid mellom gågateområdets grunneiere/leieboere ved å påta seg oppgaver som er egnet til å bli løst på fellesbasis. Den kan samarbeide med og være kontaktledd til foreninger og offentlige myndigheter. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte og arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for denne type virksomhet.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

### **Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd pålydende kr. 226 593,-.

Overskuddet skyldes i hovedsak vesentlig redusert energiforbruk, samt at kommunen tok alle kostnadene i forbindelse med snømåking og oppfølging. Foreningen har ikke gjennom 2022 gjennomført planlagt utskifting av varmesentral i Skippergata. Det skjer først i 2023 og har således stor innvirkning på resultatet for 2022. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 06.06.2023

Jøran Nenseth  
Styreleder

Knut August Walle-Hansen  
Nestleder

Bjørn Abrahamsen  
Styremedlem

Pål Henrik Kristiansen  
Styremedlem

Kaia Kongsli  
Styremedlem

**Gågatene Karl Johan  
2022**

## Resultatregnskap 2022

Gågatene Karl Johan

av

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Salgsinntekter	2	1 921 928	1 921 928	1 899 500	1 943 650
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 921 928</b>	<b>1 921 928</b>	<b>1 899 500</b>	<b>1 943 650</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	3	136 920	136 920	137 000	137 000
Revisjonshonorar	4	17 325	17 050	18 000	19 000
Forretningsførerhonorar		176 682	170 647	155 000	165 000
Andre honorarer		0	0	100 000	0
Forsikringspremier		36 820	35 698	41 000	47 000
Energikostnader		827 620	1 426 655	1 552 000	2 133 000
Kommunale avgifter		6 859	6 400	16 000	19 000
Andre driftskostn. eiendom	5	506 308	567 253	566 000	574 000
Driftskostnader administrasjon		15 849	18 121	27 000	27 000
Reparasjoner og vedlikehold	6	7 001	24 840	1 415 000	1 415 000
Andre kostnader	7	5 005	6 272	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 736 388</b>	<b>2 409 856</b>	<b>4 037 000</b>	<b>4 546 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 540</b>	<b>-487 928</b>	<b>-2 137 500</b>	<b>-2 602 350</b>
Finansinntekter	8	41 053	3 681	0	40 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>41 053</b>	<b>3 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>226 593</b>	<b>-484 247</b>	<b>-2 137 500</b>	<b>-2 562 350</b>



## Balanse pr. 31.12.2022

Gågatene Karl Johan  
 av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
 Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	9	51 841	76 301
Kontanter og bankinnskudd	10	3 719 290	3 684 455
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 771 131</b>	<b>3 760 755</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 771 131</b>	<b>3 760 755</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 166 114	3 166 114
Årets resultat		226 593	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 11</b>		<b>3 392 707</b>	<b>3 166 114</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 256	14 887
Annen kortsiktig gjeld	12	329 167	579 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>378 424</b>	<b>594 641</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>378 424</b>	<b>594 641</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 771 131</b>	<b>3 760 755</b>

OSLO,  
 Gågatene Karl Johan

Jøran Nenseth  
 Styrets leder

Knut August Walle-Hansen  
 Nestleder

Pål Henrik Kristiansen  
 Styremedlem

Kaia Nystad Kongsli  
 Styremedlem

Bjørn Abrahamsen  
 Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Virksomheten har ingen bokførte anleggsmidler. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Salgsinntekter

	2022	2021
Andel m/mva.	128 325	128 325
Halvårsavgift m/mva.	1 509 414	1 509 414
Kostnadsdekning m/mva.	26 125	26 125
Opptjent, ikke fakturert leieinntekt	-11 952	11 952
Årsavgift 1 m/mva.	248 170	224 266
Årsavgift 2 m/mva.	21 846	21 846
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>1 921 928</b>	<b>1 921 928</b>

### Note 3 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Styre- og møtehonorer	120 000	120 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Foreningen har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

**Note 4 Revisjonshonorar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjonshonorar	17 325	17 050
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>17 325</b>	<b>17 050</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 5 Andre driftskostnader eiendom**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Alarm	6 514	6 134
Husleie lager periodisert	-872	-399
Husleie, varmesentraler, lager etc	119 010	114 494
Lagerleie juledekorasjon	112 657	93 600
Montering/demontering juledekorasjon	215 000	215 000
Vaktmester	54 000	138 424
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>506 308</b>	<b>567 253</b>

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Julegate vedlikehold	7 001	0
Reperasjon/vedlikehold Ø.Slotsgt 15B	0	15 726
Vedlikehold Skippergt. 29	0	9 114
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>7 001</b>	<b>24 840</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bank og kortgebyr	5 002	5 129
Gave, fradragsberettiget	0	1 145
Øresavrunding	3	-1
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>5 005</b>	<b>6 272</b>

**Note 8 Finansinntekt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturerte renter kundefordringer	1 551	0
Renteinntekt bank	39 502	3 681
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>41 053</b>	<b>3 681</b>

**Note 9 Kortsiktige fordringer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	7 748	23 452
Kundereskontro	8 909	7 248
<b>Kundefordringer</b>	<b>16 657</b>	<b>30 700</b>
Annen inntekt	0	11 952
Periodisering	12 503	11 631
Periodisert forsikring	22 680	22 018
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>35 183</b>	<b>45 601</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>51 841</b>	<b>76 301</b>

**Note 10 Bank**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bank DNB 1210.34.30893	745 677	740 753
Bank DNB 13627	736 947	732 081
Bank Nordea 30131	2 234 687	2 209 654
Bank Nordea 85968	1 980	1 967
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>3 719 290</b>	<b>3 684 455</b>

**Note 11 Egenkapital**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsetn. fremtidig vedlikehold	3 166 114	3 166 114
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>3 166 114</b>	<b>3 166 114</b>
Årets resultat	226 593	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>3 392 707</b>	<b>3 166 114</b>

**Note 12 Kortsiktig gjeld**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld	342 143	597 515
Forskudds betalte leier	7 748	23 452
Oppgjørskonto merverdiavgift	-20 724	-41 212
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>329 167</b>	<b>579 755</b>

# FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

## FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette  
..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

---

Underskrift