



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 248 293
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stig gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 024 001	7 694 820
Sum inntekter		8 024 001	7 694 820
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 901
Annen driftskostnad		4 536 166	4 059 802
Sum kostnader		4 707 316	4 225 704
Driftsresultat		3 316 685	3 469 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 470	4 047
Sum finansinntekter		3 470	4 047
Annen finanskostnad		345 138	523 910
Sum finanskostnader		345 138	523 910
Netto finans		-341 668	-519 863
Ordinært resultat før skattekostnad		2 975 017	2 949 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 975 017	2 949 253
Årsresultat		2 975 017	2 949 253
Totalresultat		2 975 017	2 949 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 975 017	2 949 253
Sum overføringer og disponeringer		2 975 017	2 949 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 747 790	131 448 631
Sum varige driftsmidler		131 747 790	131 448 631
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		131 783 790	131 484 631
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20	
Andre fordringer		215 715	304 083
Sum fordringer		215 735	304 083
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 488	682 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 488	682 135
Sum omløpsmidler		989 222	986 218
SUM EIENDELER		132 773 012	132 470 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		360 000	360 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 183 198	75 208 181
Sum opptjent egenkapital		78 183 198	75 208 181
Sum egenkapital		78 543 198	75 568 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 473 540	17 440 557
Øvrig langsiktig gjeld		39 055 500	39 055 500
Sum annen langsiktig gjeld		53 529 040	56 496 057
Sum langsiktig gjeld		53 529 040	56 496 057
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 013
Leverandørgjeld			80 850
Annen kortsiktig gjeld		700 775	322 749
Sum kortsiktig gjeld		700 775	406 612
Sum gjeld		54 229 815	56 902 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 773 012	132 470 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440942

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 248 293
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stig gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 024 001	7 694 820
Sum inntekter		8 024 001	7 694 820
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 901
Annen driftskostnad		4 536 166	4 059 802
Sum kostnader		4 707 316	4 225 704
Driftsresultat		3 316 685	3 469 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 470	4 047
Sum finansinntekter		3 470	4 047
Annen finanskostnad		345 138	523 910
Sum finanskostnader		345 138	523 910
Netto finans		-341 668	-519 863
Ordinært resultat før skattekostnad		2 975 017	2 949 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 975 017	2 949 253
Årsresultat		2 975 017	2 949 253
Totalresultat		2 975 017	2 949 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 975 017	2 949 253
Sum overføringer og disponeringer		2 975 017	2 949 253



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 747 790	131 448 631
Sum varige driftsmidler		131 747 790	131 448 631

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000

Sum anleggsmidler		131 783 790	131 484 631
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		20	
Andre fordringer		215 715	304 083
Sum fordringer		215 735	304 083

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 488	682 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 488	682 135

Sum omløpsmidler		989 222	986 218
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		132 773 012	132 470 849
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		360 000	360 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	78 183 198	75 208 181
Sum opptjent egenkapital	78 183 198	75 208 181
Sum egenkapital	78 543 198	75 568 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 473 540	17 440 557
Øvrig langsiktig gjeld	39 055 500	39 055 500
Sum annen langsiktig gjeld	53 529 040	56 496 057
Sum langsiktig gjeld	53 529 040	56 496 057
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 013
Leverandørgjeld		80 850
Annen kortsiktig gjeld	700 775	322 749
Sum kortsiktig gjeld	700 775	406 612
Sum gjeld	54 229 815	56 902 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 773 012	132 470 849



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Gammelbruplassen 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 01. juni 2021 kl. 18.00 på FORSTMANN, Skogmuseet – Møterom Glomma 2. etg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gammelbruplassen 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gammelbruplassen 1 Borettslag
avholdes tirsdag 01. juni 2021 kl. 18:00 På FORSTMANN, Skogmuseet – Møterom
Glomma 2 etg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til reviderte husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 27.04.2021
Styret i Gammelbruplassen 1 Borettslag

Geir Norman Halvorsen

Jan Martin Berntsen

Mette Bjørnstad

Nina Beate Gilde

Gunnar Nygaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Norman Halvorsen	Elvarheimgata 4 B
Styremedlem	Jan Martin Berntsen	Elvarheimgata 4 C
Styremedlem	Mette Bjørnstad	Eivind Torps Veg 2
Styremedlem	Nina Beate Gilde	Elvarheimgata 6 A
Styremedlem	Gunnar Nygaard	Magne Skredes Veg 13
Varamedlem	Inger Helene Bårdseng	Elvarheimgata 4 A
Varamedlem	Ragnhild Trønnes	Elvarheimgata 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Martin Berntsen Elvarheimgata 4 C

Varadelegert

Gunnar Nygaard Magne Skredes Veg 13

Valgkomiteen

Turid Johanne Nes Øyarhamn	Elvarheimgata 8
Aud Helene Lien	Elvarheimgata 4 C
Edel Iren Nordhagen	Elvarheimgata 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gammelbruplassen 1 Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Gammelbruplassen 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991248293, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer :

30 1130 1131

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gammelbruplassen 1 Borettslag har ingen ansatte.

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.

STYRETS ARBEID 2020 -2021

Styret har i perioden hatt seks styremøter og flere møter med eksterne aktører og samarbeidspartnere. Det har til tider vært en krevende med hensyn til koronasituasjonen og de restriksjonene som gjelder. Her følger en del av styrets gjøremål i perioden:

MALERSAKEN

Mye tid gått med til oppfølging og etterarbeid etter «malersaken» hvor dom falt i mars 2020. Da det ble vedtatt at saken ikke skulle ankes, fikk styret i mandat å redusere skadevirkningene. Dette viste seg svært vanskelig da malerfirmaet, Jac E Jensen-Ringsakermalerne A/S, meldte oppbud (konkurs) samtidig som dommen falt. Bobestyrer kunne ikke bidra. OBOS PROSJEKT viste til at det var deres forsikringsselskap, TRYG Forsikring, som hadde kravet og ville således ikke gjøre noe med saken. TRYG Forsikring avsto i utgangspunktet vår henvendelse. Etterhvert nådde vi frem, og TRYG Forsikring frafalt sitt krav om dekning for sakskostnader på kr. 212.000, - i lagmannsrett-saken, slik vi ble dømt til å betale. Dette var en god melding å få og lettet litt på trykket. Alle kostnader og krav i forbindelse med denne kjedelige «malersaken» er nå gjort opp og saken er således avsluttet.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD

I henhold til vedtak på Generalforsamling i borettslaget så har det blitt iverksatt utbedring av fasadene/ kledning og vinduer på alle bygg på Gammelbruplassen. Ikke alle bygg er skadet som følge av malerarbeidet i 2013, men vi nærmet oss uansett en normal vedlikeholds-termin og utbedring av all utvendig kledning og vinduer ble besluttet iverksatt. Det ble sommeren 2020 søkt om lån i SPAREBANK 1 ØSTLANDET på kr. 1.5 mill. for å dekke opp borettslagets andel av disse vedlikeholds-kostnadene. Dette er inntektskommet. Kr. 750.000, er tatt ut for å dekke kostnadene til arbeidet med vedlikehold av alle fasader og vinduer i Elvarheimgata 4 E – 4 D – 6 C – 6 D som ble ferdigbehandlet sommeren 2020. I perioden har vi innhentet tilbud på tilsvarende arbeid i Elvarheimgata 6 A – 6 B – 8. Dette arbeid planlegges å starte opp mai 2021. Her er det i tillegg nødvendig å skifte ut noe av kledningen. Opprinnelig leverandør av kledningen, SANDERMOEN A/S, har etter forhandlinger gitt oss et meget godt tilbud på ny brannimpregnert kledning. Tilsvarende vedlikehold i Elvarheimgata 4 A - 4 B – 4 C er planlagt til 2022. For dekning av dette arbeid benyttes den resterende av del av lånetilsagnet fra SPAREBANK 1 ØSTLANDET. Dette dekker da borettslagets andel av kostnadene.

GRØNTANLEGG

Sommeren 2020 ble det foretatt et større arbeid med våre grøntanlegg / uteområder . Det ble skiftet ut en del planter og bedene er etterfylt med jord. Arbeidet ble utført av VAKTMESTERSERVICE INNLANDET ved hjelp av personell fra HAGELAND, Heradsbygd. Da det kreves noen faste rutiner for stell og vedlikehold av uteområdene våre har vi nå inngått en fast avtale med Vaktmesterservice Innlandet, som med sin gartner nå får ansvar for alt vedlikehold av boligselskapenes grøntarealer. Dette forhindrer ikke at beboerne bistår med normalt stell og pleie av området slik, som vanning, lusing mm..

P-KJELLER / KAMERAOVERVÅKNING

I perioden har det blitt satt opp kameraovervåkning i P-kjeller / beboerparkeringen, etter at det over tid har vært uvedkommende på besøk og påfølgende tyveri av sykkel mm. SVENSGAARD INSTALLASJON A/S fikk jobben med dette etter at anbud var innhentet. Styret for Garasjesameiet kan sjekke bilder etter eventuelle hendelser, noe som allerede har vært aktuelt i flere tilfeller. Vi håper dette kan bidra positivt til at uønskede individer

holder seg borte. Det er i alle fall mulig å identifisere eventuelle gjerningspersoner for politiet i de tilfeller en sak blir anmeldt. Dette var tilfelle i en sak hvor styret anmeldte ett av forholdene i vinter.

LEKKASJE I TAK / P-KJELLER

I en periode har vi vært plaget med fukt og lekkasje fra taket over P-plasser i nordre del av P-kjelleren. Dette hadde sin årsak i kondens fra kjølerom i butikken over og ble ordet i forrige periode, men problemet kom tilbake sist sommer. Det ble igjen iverksatt tiltak som næringsdelen bekostet. Taket er på nytt malt og vi håper på at arbeidet som er utført er tilstrekkelig når sommeren er her.

KLEDNING AV BODER

Flere boder tilhørende beboere i Elvarheimgata 8 som ligger i P-kjelleren hadde kun netting og med innsyn utenfra. Bodene lå åpent til med lett tilgjengelig for støv og skitt fra parkeringskjelleren for øvrig. I tillegg manglet det lyspunkter i flere boder. Styret tok da en beslutning om at bodene skulle kles inn samt at det legges inn lyspunkt i bodene. Denne jobben ble utført av våre vaktmestere i vinter- forhåpentligvis til glede og nytte for de berørte beboere.

RENHOLD

Det har over tid vært noe misnøye med renhold og det ble ved årsskiftet besluttet å foreta hovedrengjøring av alle innvendige fellesarealer. Vårt rengjøringsfirma, som vi har avtale med gjennom Vaktmesterservice Innlandet, - TOMA A/S, fikk oppgaven. Dette ble gjennomført nå på ettervinteren. Resultatet ble ikke helt som forventet, noe som førte til at vi har levert inn en klage på mangelfull utførelse. I skrivende stund arbeides det med en avklaring i saken.

Uavhengig av dette er renholds-avtalen som vi har gjennom Vaktmesterservice Innlandet sagt opp, men fortsetter for en og en måned om gangen inntil ny langsiktig avtale er klar. Det innhentes anbud fra flere aktører i bransjen.

SAMARBEIDSAVTALER

Det har i perioden blitt inngått nye/reviderte avtaler for vaktmestertjenester med VAKTMESTERSERVICE INNLANDET og service-avtale for heisene i OTIS A/S.

- Vaktmesteravtalen er fornyet med nærmere presisering av de ordinære oppgavene og tilleggs-oppgaver.

- Ny serviceavtale med OTIS A/S f.o.m. 01.01.2021 - årlig pris er nedjustert fra kr. 12.000, - til kr. 8.000, - pr heis (totalt en reduksjon på kr. 24.000, pr. år for denne service-avtalen)

ØVRIGE SAKER

I tillegg til styrets øvrige oppgaver har vi hatt en del spørsmål og saker som er behandlet, herunder spørsmål og saker av bygningsteknisk art. Flere av disse dreier seg om ventilasjon, fjernvarme, mm. I flere av disse tilfeller er tidligere byggherre VEIDEKKE A/S og de firma som ble benyttet i byggeperioden konsultert.

Videre har det vært en del arbeid med oppfølging/endring av navneskilt på ringeklokker, postkasser, oppslagstavler ved utskifting av beboere.

Styret har også behandlet enkelte saker som omfatter brudd på husordensreglene. De fleste av sakene her er løst ved samtale med andelseier/beboer.

Vi har over tid hatt en dialog med Elverum kommune, NAV og Hjelpemiddelsentralen hva angår automatiske døråpnere. Denne type døråpnere er i all hovedsak montert i våre bygg av Hjelpemiddelsentralen for beboere/brukere som etter behovsvurdering får disse satt opp på aktuelle dører i bygget. En omstendelig prosess som inntil nylig har gått greit. Nå er det imidlertid kommet krav, som tilsier at huseier/ bruker må betale en fast sum for montering av nødlys der automatiske døråpnere skal monteres eller skiftes ut. Dette har medført noen forsinkelser for avklaring av hvem som skal dekke kostnadene. Etter en saksbehandling mellom de aktuelle instanser og styret er saken er nå løst.

Styrets nestleder har påtatt seg jobben med å følge opp arbeidet med informasjonskanalen VIBBO. Det forutsetter at våre beboere er logget på. Vi vet at flere ikke er det og har derfor valgt å benytte oss av oppslag og informasjon til den enkelte inntil videre. Vi håper imidlertid at flest mulig etter hvert blir familiære med å benytte denne kanalen som vil være et godt hjelpemiddel for oss fremover.

Styrene for boligsameiene på Gammelbruplassen fikk i vinter tilbud fra FØNIX EIENDOM A/S (Brødrene Sæthre) om å leie et kontor i de gamle lokalene til HEDMARK EIENDOM med inngang fra Garderbakken 2 (bak Flisa trykkeri). Dette ble vurdert som fornuftig og en foreløpig avtale ble inngått av begge sameier med virkning f.o.m. 1 mars 2021. Kontoret disponeres av styret i alle fire selskap på Gammelbruplassen.

Da organiseringen på Gammelbruplassen med fire selskap kan synes noe tungdrevet, har det vært vurdert en mulig forenkling ved sammenslåing av selskapene. Dette har vært drøftet med representanter for Husiernes Landsforbund og OBOS Forvaltning. Så langt ser det ut til å være en vanskelig og tidkrevende sak som det ikke har vært mulig å prioritere i perioden for styret. Dette er en sak vi må komme tilbake til.

OPPGAVER FOR KOMMENDE PERIODE

For perioden 2021 – 2022 vil utvendig vedlikehold av kledning og vinduer være den viktigste oppgaven. Jobben med dette er godt i gang med planlegging/gjennomføring i Elvarheimgata 6A -6B - 8 våren/sommer 2021 og i Elvarheimgata 4A – 4B – 4C våren/sommeren 2022. Da vil vi forhåpentligvis kunne regne med at utvendig vedlikehold av kledning og vinduer er ivaretatt for nærmeste 8 -10 årsperiode. Da bygningsmassen vår, som ble oppført i 2007, nå er 14 år gammel er det behov for utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Jobben med dette er igangsatt og styrene i boligselskapene vil jobbe med den i kommende periode, slik at øvrige større vedlikeholdsoppgaver kan gjennomføres i prioritert rekkefølge de kommende år. Mindre vedlikeholdsoppdrag utføres fortløpende innenfor de fastsatte rammevilkår/budsjett blant annet gjennom avtalen med Vaktmesterservice Innlandet.

En gjennomgang av HMS-arbeidet er igangsatt og blir i kommende periode fulgt opp, herunder med revidering av Branninstruksen.

Arbeidet med redigering av våre VIBBO-sider og Håndbok for Gammelbruplassen følges opp.

En gjennomgang av alle øvrige avtaler med eksterne samarbeidspartnere og leverandører vil være en del av styrets arbeidsoppgaver i kommende periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 042 956,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 707 316,-.

Resultat

Årets resultat på kr 2 975 017,- 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 2020 ble det innbetalt kr 2 981 045,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er et undersudd på kr 6 028,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 288 447,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet kr 947 900,- til drifts- og vedlikeholdskostnader. Dette inkluderer kr 297 700,- til avsetning vedlikeholdsfond og kr 650 000,- til maling

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med en forventet økning på 5%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en forventet økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gammelbruplassen 1 Borettslag.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 750 000. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gammelbruplassen I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gammelbruplassen I Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Gammelbruplassen I Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 06. Mai 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG ORG.NR. 991 248 293, KUNDENR. 4962

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	579 607	685 479	579 607	288 448
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 975 017	2 949 253	854 800	179 700
Endring EK i Sameiene	-299 159	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 750 000	0	0	750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -735 972	-916 540	-755 000	-823 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -2 981 045	-2 138 585	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-291 159	-105 872	99 800	106 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	288 447	579 606	679 407	395 148

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	989 222	986 218
Kortsiktig gjeld	-700 775	-406 612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	288 447	579 606



GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG ORG.NR. 991 248 293, KUNDENR. 4962

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 054 379	1 308 515	1 288 404	982 104
Innkrevde felleskostnader	2	3 492 972	3 492 972	3 492 596	3 492 896
Andre inntekter	3	495 605	754 748	569 000	569 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 042 956	5 556 235	5 350 000	5 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 501	-16 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-145 400	-115 400	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 300	-5 700	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 890	-146 780	-151 000	-158 500
Konsulenthonorar	7	-30 611	-61 499	-80 000	-40 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold		0	0	-297 900	-947 900
Kommunale avgifter	8	-650 919	-671 567	-750 000	-707 500
Kostnader sameie	9,23	-2 847 349	-2 038 017	-1 610 000	-1 610 000
Energi/fyring	10	-495 605	-754 748	-569 000	-569 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 816	-319 165	-336 500	-335 000
Andre driftskostnader	11	-21 276	-47 926	-50 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 707 316	-4 225 704	-4 000 200	-4 617 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		335 640	1 330 531	1 349 800	426 700
Innbetalt andel fellesgjeld		2 981 045	2 138 585	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 316 685	3 469 116	1 349 800	426 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 470	4 047	0	0
Finanskostnader	13	-345 138	-523 910	-495 000	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-341 668	-519 863	-495 000	-247 000
ÅRSRESULTAT		2 975 017	2 949 253	854 800	179 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 975 017	2 949 253		



**GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 991 248 293, KUNDENR. 4962**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	126 513 000	126 513 000
Tomt		3 672 000	3 672 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	1 562 790	1 263 631
Aksjer og andeler	15	36 000	36 000
SUM ANLEGGSMIDLER		131 783 790	131 484 631
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	79 704
Andre kortsiktige fordringer	16	215 715	224 379
Driftskonto OBOS-banken		561 192	669 438
Sparekonto OBOS-banken		212 296	12 697
SUM OMLØPSMIDLER		989 222	986 218
SUM EIENDELER		132 773 012	132 470 849

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 72 * 5000		360 000	360 000
Annen egenkapital	18	76 620 408	73 944 550
Andel EK i fellesanlegg	23	1 562 790	1 263 631
SUM EGENKAPITAL		78 543 198	75 568 181

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 473 540	17 440 557
Borettsinnskudd	20	39 055 500	39 055 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 529 040	56 496 057

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	80 850
Påløpte renter		0	3 013
Annen kortsiktig gjeld	21	700 775	322 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		700 775	406 612

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **132 773 012** **132 470 849**

Pantstillelse	22	138 055 500	137 755 500
Garantiansvar	23	397 537	298 146

Elverum, 27.04.2021
Styret i Gammelbruplassen I Borettslag

Geir Norman Halvorsen /s/

Jan Martin Berntsen /s/

Mette Bjørnstad /s/

Nina Beate Gilde /s/

Gunnar Nygaard /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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**

Felleskost. kap.del	2 985 156
Kabel-tv	318 816
Garasjeleie	189 000
Kapitalkostnader på IN-lån	364 955
Kapitalkostnader på IN-lån 2	704 834
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 794
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-9 616
Overført til kapitalkostnader	-1 054 379
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 492 972

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	495 605
SUM ANDRE INNTEKTER	495 605

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket Servering for kr 813, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 611
SUM KONSULENTHONORAR	-30 611

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-438 977
Renovasjonsavgift	-211 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 919

**NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIE**

Sameiet Gammelbruplassen 1, felleskostnader	-1 260 948
Sameiet Gammelbruplassen 1, vedlikeholdsfond	-140 580
Sameiet Gammelbruplassen 2, felleskostnader	-1 099 501
Sameiet Gammelbruplassen 2, vedlikeholdsfond	-157 320
Gammelbruplassen Garasjesameiet	-189 000
SUM KOSTNADER SAMEIE	-2 847 349

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 3	-495 605
SUM ENERGI / FYRING	-495 605

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 475
Kontor- og datarekvisita	-69
Trykksaker	-3 653
Andre kostnader tillitsvalgte	-813
Andre kontorkostnader	-396
Porto	-2 808
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-8 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 276

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	296
Utbytte Sparebank 1 Østlandet	2 888
SUM FINANSINTEKTER	3 470

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-112 949
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-222 157
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-10 032
SUM FINANSKOSTNADER	-345 138

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007. 33 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 1	57 233 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007. 39 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 2	69 280 000
SUM BYGNINGER	126 513 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.30/bnr.1130 M. flere

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

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 72 Pålydende: 500, Balansført verdi: 36 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000,-.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 611
Beboerne skylder etter avregning firing 31.12.2020	22 676
For mye innbetalt a konto firing til sameiene	189 427
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	215 715

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra eierne i boligselskapet	-685 032
SUM INNTEKTER	-685 032

KOSTNADER

Innkjøpt fjernverme	495 605
SUM KOSTNADER	495 605
SUM ENERGIAVREGNING	-189 427

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 302 109
Egenkapital fra IN tidligere år	67 575 472
Egenkapital fra IN 2020	2 981 045
Reduksjon EK fra IN	-23 675 428
SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 183 198

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-750 000	
Nedbetalt tidligere	750 000	
Nedbetalt i år	-733 301	
		-733 301

SPAREBANKEN HEDMARK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,67 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2007	-41 380 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 583 721	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 212	
Nedbetalt tidligere, IN	33 434 548	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-5 116 019



20

Gammelbruiplassen 1 Borettslag

Sparebanken 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,67 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2007	-49 749 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 529 750
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	473 061
Nedbetalt tidligere, IN	34 140 924
Nedbetalt i år, IN	2 981 045
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-8 624 220

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 473 540**

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007. -39 055 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-39 055 500****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For lite innbetalt a konto felleskostnader til sameiene pr 31.12.2020 -488 671

Andelseierne har til gode etter avregning fyring pr 31.12.2020 -212 104

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-700 775****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 055 500
Pantelån	14 473 540
Beregnete IN-forpliktelser	46 881 089
TOTALT	100 410 129

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	126 513 000
Tomt	3 672 000
TOTALT	130 185 000

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 33 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 1, 39 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 2 og 63 garasjeplasser i Gammelbruplassen Garasjesameie.

Selskapet eier 2 343/7 000 av Sameiet Gammelbruplassen 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Gammelbruplassen 1, og som utgjør kr 164

327,-.

Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 1 vises under posten

andel egenkapital i

fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Gammelbruplassen 1 er inntatt i

resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

Selskapet eier 2 622/6 799 av Sameiet Gammelbruplassen 2.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Gammelbruplassen 2, og som utgjør kr 123

387,-.

Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 2 vises under posten

andel egenkapital i

fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Gammelbruplassen 2 er inntatt i

resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

Selskapet eier 63/69 av garasjeseksjonen i Sameie Gammelbruplassen 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

garasjeseksjonen, og som utgjør kr 109 823,-.

Selskapets andel i garasjeseksjonen i Sameiet Gammelbruplassen 1 vises under

andel egenkapital i

fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i Gammelbruplassen Garasjesameiet er inntatt i

resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for

fjoråret.

**Andeler i sameier 2019**

Sameiet Gammelbruplassen 1			
	Total	BRL andel	
		33,47 %	
Opptjent EK	11 000	3 682	Etter andel
Arbeidskapital	200 000	110 000	Reelt innbetalt beløp
Opptjent EK garasje	-	-	Etter andel
Vedlikeholdsfond	750 445	571 060	Innbetalt samt renter
Sum	961 445	684 742	Sum andel egenkapital i fellesanlegg

Sameiet Gammelbruplassen 2			
	Total	BRL andel	
		38,56 %	
Opptjent EK	5 000	1 928	Etter andel
Arbeidskapital	150 000	112 500	Reelt innbetalt beløp
Opptjent EK garasje			Etter andel
Vedlikeholdsfond	733 628	639 061	Innbetalt samt renter
Sum	888 628	753 489	Sum andel egenkapital i fellesanlegg

Gammelbruplassen Garasjesameie			
	Total	BRL andel	
		91,30 %	
Opptjent EK	2 695	2 461	Etter andel
Arbeidskapital	20 000	18 261	Reelt innbetalt beløp
Opptjent EK garasje	113 726	103 837	Etter andel
Vedlikeholdsfond			Innbetalt samt renter
Sum	136 421	124 558	Sum andel egenkapital i fellesanlegg

Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 1	684 742
Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 2	753 489
Selskapets andel i garasjeseksjonen i Sameiet Gammelbruplassen 1	124 558
SUM ANDEL I FELLESANLEGG	1 562 789



**SAMEIET GAMMELBRUPLASSEN 1
ORG.NR. 991 603 360, KUNDENR. 4974**

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	1 437 668	1 323 111	1 309 000	1 406 000
Andre inntekter	708 241	669 781	661 896	661 896
SUM DRIFTSINNEKTER	2 145 909	1 992 891	1 970 896	2 067 896
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-12 761	-10 067	-10 000	-13 000
Styrehonorar	-98 000	-71 400	-71 400	-90 500
Revisjonshonorar	-5 300	-5 200	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar	-68 870	-66 670	-70 000	-71 000
Konsulenthonorar	-296 159	-76 507	-30 000	-90 000
Drift og vedlikehold	-256 216	-349 275	-552 600	-395 000
Forsikringer	-89 537	-86 805	-91 500	-108 000
Kommunale avgifter	-119 165	-125 472	-140 000	-80 000
Energi/fyring	-612 871	-592 342	-610 896	-610 896
TV-anlegg/bredbånd	-88 560	-88 560	-92 000	-97 000
Andre driftskostnader	-324 412	-310 451	-287 000	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 971 850	-1 782 751	-1 960 896	-1 882 896
DRIFTSRESULTAT	174 059	210 140	10 000	185 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7 185	3 834	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	7 185	3 834	0	0
ÅRSRESULTAT	181 244	213 974	10 000	185 000



**SAMEIET GAMMELBRUPLASSEN 1
ORG.NR. 991 603 360, KUNDENR. 4974**

BALANSE

	2019	2018
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Aksjer og andeler	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER	11 000	11 000
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	12 116	4 554
Kundefordringer	0	75 820
Kortsiktige fordringer	312 560	195 812
Driftskonto OBOS-banken	479 997	320 613
Skattetrekkkonto OBOS-banken	0	4 050
Sparekonto OBOS-banken II	750 445	559 342
SUM OMLØPSMIDLER	1 555 118	1 160 191
SUM EIENDELER	1 566 118	1 171 191
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	11 000	11 000
Arbeidskapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital (garasjeseksjon)	113 726	123 585
Vedlikeholdsfond	750 445	559 342
SUM EGENKAPITAL	1 075 171	893 927
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	418 719	197 791
Annen kortsiktig gjeld	72 228	79 473
SUM KORTSIKTIG GJELD	490 947	277 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 566 118	1 171 191



SAMEIET GAMMELBRUPLASSEN 2
ORG.NR. 892 029 512, KUNDENR. 4975

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTÆKTER:				
Innkrevde felleskostnader	1 397 448	977 450	1 136 000	1 163 000
Andre inntekter	465 969	404 642	467 000	467 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER	1 863 417	1 382 092	1 603 000	1 630 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-13 155	-7 346	-7 500	-13 500
Styrehonorar	-93 300	-52 100	-52 100	-63 300
Revisjonshonorar	-5 100	-5 000	-5 100	-5 100
Forretningsførerhonorar	-36 420	-35 260	-38 000	-38 000
Konsulenthonorar	-178 010	-35 103	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	-335 976	-112 425	-410 600	-295 000
Forsikringer	-60 007	-58 181	-64 000	-64 000
Kommunale avgifter	-75 879	-89 406	-99 000	-99 000
Energi/fyring	-558 327	-500 577	-574 500	-574 500
TV-anlegg/bredbånd	-26 568	-26 568	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	-300 529	-280 001	-255 000	-247 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 683 271	-1 201 966	-1 555 800	-1 449 400
DRIFTSRESULTAT	180 146	180 126	47 200	180 600
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6 676	3 436	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	6 676	3 436	0	0
ÅRSRESULTAT	186 822	183 562	47 200	180 600



**SAMEIET GAMMELBRUPLASSEN 2
ORG.NR. 892 029 512, KUNDENR. 4975**

BALANSE

	2019	2018
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Aksjer og andeler	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER	5 000	5 000
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	4 616	2 129
Kortsiktige fordringer	370 222	79 919
Driftskonto OBOS-banken	95 111	439 584
Sparekonto OBOS-banken II	733 628	546 808
SUM OMLØPSMIDLER	1 203 577	1 068 440
SUM EIENDELER	1 208 577	1 073 440
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	5 000	5 000
Arbeidskapital	150 000	150 000
Vedlikeholdsfond	733 628	546 806
SUM EGENKAPITAL	888 628	701 806
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	8 094
Leverandørgjeld	240 848	131 978
Annen kortsiktig gjeld	79 101	231 562
SUM KORTSIKTIG GJELD	319 949	371 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 208 577	1 073 440



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:

De reviderte husordensreglene godkjennes slik de foreligger.



Gammelbruplassen 1 Borettslag
Sameiet Gammelbruplassen 1
Sameiet Gammelbruplassen 2

HUSORDENSREGLER

- 1) Det skal være ro i leilighetene og på uteområdene på Gammelbruplassen fra kl. 2300. En moderat selskapelighet må allikevel aksepteres etter denne tid. Beboerne skal ta hensyn til alminnelig ro og orden. Naboer varsles ved større selskapeligheter.
- 2) Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer. Det oppfordres også til å vise forsiktighet på balkonger da dette kan sjenere naboer over, under og ved siden av.
- 3) I hvert av sameiene er det to søppelrom. Alt avfall sorteres og legges i den container som er avsatt for aktuell type avfall. Kartonger/pappesker skal slås sammen/ brettes før den legges i containeren. Ved opp-pussing, flytting og større mengder avfall, som emballasje, inventar o.l., må den enkelte selv sørge for å levere dette på kommunens avfallsplass på Hornmoen eller tilsvarende anlegg. Se for øvrig oppslag i søppelrom for avfallssortering. Hver vår settes det en større avfallscontainer, der beboere kan kvitte seg med øvrig restavfall i forbindelse med opprydding i boder o.l.
- 4) Av hensyn til evakueringsmuligheter i tilfelle brann skal ikke trappeoppganger og inngangsparti nyttes til oppbevaring eller lagring av barnevogner, sykler, ski eller andre gjenstander.
- 5) Sykler og sparkere skal settes på plass avsatt for sykler i P-kjeller i Sameiet Gammelbruplassen 1 og tilsvarende i P-kjeller Sameiet Gammelbruplassen 2, hvor det er egen sykkel-bod, eller i sykkelstativ inn mot veggen ved hovedinngangene i Elvarheimgata 4A-4B-6A-8.
- 6) Dyrehold må godkjennes etter søknad til styret.
- 7) Beboere skal ikke riste dyner og tepper mv. fra balkonger eller terrasser.
- 8) Det er kun lov å benytte gassgrill og elektrisk grill på balkong og terrasser. Gassbeholdere må oppbevares i henhold til gjeldende retningslinjer for dette. Kullgrill tillates ikke brukt. På de innglassede balkongene er det montert brannvarslere (røykdetektorer).
- 9) Dører til fellesområder, garasjer, søppelrom og boder skal låses etter bruk, slik at uvedkommende ikke kommer inn. I rom for bodene, hvor det er egen lysbryter, skal lyset slukkes når rommet forlates.
- 10) Uvedkommende og personer som ikke gir seg til kjenne skal ikke slippes inn i bygningen.
- 11) Hvis heisen stopper så trykk på alarmknappen og du får kontakt med alarmsentralen. Telefonnummer til alarmselskapet - 81500820- står også oppgitt i heisen. Er det problemer med heisen så skal styret eller Vaktmesterservice Innlandet varsles på tlf. 40007044.

Sted/Dato - Signatur

Geir N. Halvorsen
Styreleder



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Geir Halvorsen Elvarheimgata 4 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nina Gilde Elvarheimgata 6 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan M Berntsen Elvarheimgata 4 C

Gunnar Nygaard Magne Skredes Veg 13

Mette Bjørnstad Eivind Torps Veg 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Inger Helen Bårdseng Elvarheimgata 4 A

2. Olaf Saxegaard Elvarheimgata 6 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Forslag fremmes av styret

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Forslag fremmes av styret

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Aud Helen Lien Elvarheimgata 4 A

Marit Heiberg Elvarheimgata 8

Kari Silkebekken Elvarheimgata 8

I valgkomiteen for Gammelbruplassen 1 Borettslag

Turid Johanne Nes Øyarhamn /s/
Aud Helene Lien /s/
Edel Iren Nordhagen /s/

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 23947056. 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 **30.03 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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.

Energimerking

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