



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 314 736	6 381 341
Sum inntekter		6 314 736	6 381 341
Kostnader			
Lønnskostnad		195 111	171 150
Annen driftskostnad		4 397 537	4 573 776
Sum kostnader		4 592 648	4 744 926
Driftsresultat		1 722 088	1 636 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 964	3 746
Sum finansinntekter		5 964	3 746
Annen finanskostnad		383 207	260 515
Sum finanskostnader		383 207	260 515
Netto finans		-377 243	-256 769
Ordinært resultat før skattekostnad		1 344 845	1 379 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 344 845	1 379 646
Årsresultat		1 344 845	1 379 646
Totalresultat		1 344 845	1 379 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 344 845	1 379 646
Sum overføringer og disponeringer		1 344 845	1 379 646



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 941 191	131 786 387
Sum varige driftsmidler		131 941 191	131 786 387
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Andre fordringer		77 576	
Sum finansielle anleggsmidler		113 576	36 000
Sum anleggsmidler		132 054 767	131 822 387
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 340	1 091
Andre fordringer		272 532	383 928
Sum fordringer		274 872	385 019
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 094	933 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 094	933 084
Sum omløpsmidler		605 966	1 318 103
SUM EIENDELER		132 660 733	133 140 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		80 907 689	79 562 844
Sum opptjent egenkapital		80 907 689	79 562 844
Sum egenkapital		81 267 689	79 922 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 644 658	13 513 632
Øvrig langsiktig gjeld		39 132 690	39 055 500
Sum annen langsiktig gjeld		50 777 348	52 569 132
Sum langsiktig gjeld		50 777 348	52 569 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 988	2 235
Leverandørgjeld		-21 790	273
Annen kortsiktig gjeld		633 498	646 006
Sum kortsiktig gjeld		615 696	648 514
Sum gjeld		51 393 044	53 217 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 660 733	133 140 490



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477698

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 314 736	6 381 341
Sum inntekter		6 314 736	6 381 341
Kostnader			
Lønnskostnad		195 111	171 150
Annen driftskostnad		4 397 537	4 573 776
Sum kostnader		4 592 648	4 744 926
Driftsresultat		1 722 088	1 636 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 964	3 746
Sum finansinntekter		5 964	3 746
Annen finanskostnad		383 207	260 515
Sum finanskostnader		383 207	260 515
Netto finans		-377 243	-256 769
Ordinært resultat før skattekostnad		1 344 845	1 379 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 344 845	1 379 646
Årsresultat		1 344 845	1 379 646
Totalresultat		1 344 845	1 379 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 344 845	1 379 646
Sum overføringer og disponeringer		1 344 845	1 379 646



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 941 191	131 786 387
Sum varige driftsmidler		131 941 191	131 786 387

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Andre fordringer		77 576	
Sum finansielle anleggsmidler		113 576	36 000

Sum anleggsmidler		132 054 767	131 822 387
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		2 340	1 091
Andre fordringer		272 532	383 928
Sum fordringer		274 872	385 019

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 094	933 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 094	933 084

Sum omløpsmidler		605 966	1 318 103
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		132 660 733	133 140 490
----------------------	--	-------------	-------------

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	80 907 689	79 562 844
Sum opptjent egenkapital	80 907 689	79 562 844
Sum egenkapital	81 267 689	79 922 844
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 644 658	13 513 632
Øvrig langsiktig gjeld	39 132 690	39 055 500
Sum annen langsiktig gjeld	50 777 348	52 569 132
Sum langsiktig gjeld	50 777 348	52 569 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 988	2 235
Leverandørgjeld	-21 790	273
Annen kortsiktig gjeld	633 498	646 006
Sum kortsiktig gjeld	615 696	648 514
Sum gjeld	51 393 044	53 217 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 660 733	133 140 490



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Gammelbruplassen 1 Borettslag

1. juni 2023

Selskapsnummer: 4962





Velkommen til årsmøte i Gammelbruplassen 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. juni 2023 kl. 18:00, Restaurant Forstmann, Skogmuseet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bruk av boligselskapenes vedlikeholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Gammelbruplassen 1 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

Møteleder velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamling



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4962 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på generalforsamlingen.



Sak 7

Bruk av boligselskapenes vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BRUK AV BOLIGSKAPENES VEDLIKEHOLDSFOND

Det er etter hvert behov for vedlikehold og oppgradering på noen områder i vår bygningsmasse. Normalt vedlikehold utføres i henhold til normale arbeidsoppgaver gjennom våre daglige vaktmestertjenester. På noen områder der det er behov for større vedlikehold og fornyelse i begge sameier. Flere av disse er kostnadskreven. Dette dreier seg nå om:

- **Vedlikehold av automatiske døråpnere/dørpumper, som kommunen/hjelpemiddelsentralen kan overlate til boligselskapene.**
- **Vedlikehold / innkjøp av nye varmfordelingsmålere på våre radiatorer (disse anbefales skiftet etter 10-12år – og ble satt inn i 2012/2013),**
- **Tiltak med ventilasjon- og energieffektivisering i P-kjeller -Sameie Gammelbruplassen 1.**
- **Utskifting av nedløpsrør fra tak gjennom balkonger - Sameie Gammelbruplassen 2.**

Oppgradering /fornyelse av ringeklokkesystemet -evt. med kameraoverføring, slik at vi kan følge med hvem som ringer på.

På disse områder har vi hatt befaringspersonell og konkluderer med at dette er oppgaver vi bør vurdere ta fatt på kommende periode.

Forslag til vedtak

Vi tillater oss å foreslå at kostnaden for oppgradering/vedlikehold på disse områder søkes dekket av respektive sameiers vedlikeholdsfond i kommende periode. Stipulert kostnad: kr. 150 000.- pr sameie! Styret ber om Generalforsamlingens godkjenning til å anbefale forslaget for årsmøtet i begge sameier da det er disse som disponerer vedlikeholdsfondene.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Saxegaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Beate Gilde

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Else Nysted
- Kjell Risdal

Vedlegg

1. 4962 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 9

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aud-Helen Lien
- Marit Heiberg
- Torunn Hanestad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Nina Beate Gilde	Elvarheimgata 6 A
Styremedlem	Ola Langholen	Elvarheimgata 6 A
Styremedlem	Gunnar Nygaard	Magne Skredes Veg 13
Varamedlem	Inger Helen Bårdseng	Elvarheimgata 4 A
Varamedlem	Olaf Einar Saxegaard	Elvarheimgata 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gunnar Nygaard Elvarheimgata 4 C

Varadelegert

Jan Martin Berntsen Magne Skredes Veg 13

Valgkomiteen

Liv Torunn Hanestad	Elvarheimgata 4 B
Marit Heiberg	Elvarheimgata 8
Aud Helene Lien	Elvarheimgata 4 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gammelbruplassen1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Gammelbruplassen 1 Borettslag

STYRETS ARBEID 2022 - 2023

Styret har i perioden hatt seks styremøter, flere møter med våre samarbeidspartnere og et lite beboermøte som ble avholdt sammen med fjorårets «julebord». Det har i løpet av perioden blitt iverksatt og fullført flere tiltak. Her følger en del av styrets gjøremål i perioden :

-

«MALERSAKEN» -UTVENDIG

VEDLIKEHOLD

Arbeidet med utvendig vedlikehold/utbedring av fasadene/ kledning og vinduer på alle bygg på Gammelbruplassen som ble påbegynt i 2020 i Elvarheimgata 4 D – 4 E – 6 C og 6 D , etter at «malersaken» var avklart. Vedlikeholdsarbeidet av bygningsmassen i Elvarheimgata 6 A – 6 B og 8 ble fullført sommeren 2021. Resterende vedlikehold av fasadene i Elvarheimgt 4A - 4B – 4C ble gjennomført i henhold til plan denne perioden, sommeren 2022.

Et stort og tungt arbeid er bragt i havn på en særdeles god måte, takket være stor innsats av «vår egen byggeleder» Jan M. Berntsen, som velvillig påtok seg denne oppgaven.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmesterservice Innlandet A/S utfører vaktmestertjenester for oss. Vi har en avtale som inneholder de ordinære faste tjenester samt noen tjenester som baserer seg på antall timer, - snørydding, strøing mm. Vi har også en egen «skjøtselsavtale» som omhandler stell og pleie av grønt-områdene våre, herunder gressklipping. Denne avtale begrenser seg til sommermånedene. På grunn av mye sykdom og fravær har ikke disse tjenestene alltid fungert like godt. Styret får en del spørsmål om dette. Saken er tatt opp med Vaktmesterservice sin ledelse og har fått melding om at dette skal bli forbedret. Styret vil for kommende periode følge opp avtalen nærmere.

KAMERAOVERVÅKNING –

P- KJELLER.

Nok en gang har kameraovervåkning i P-kjeller / beboerparkeringen, som ble satt opp for 2 år siden , vist sin berettigelse. Uvedkommende har vært på besøk og har prøvd seg på innbrudd i bil / skadeverk. På bakgrunn video-opptak ble vedkommende gjenkjent. Det er til stor hjelp.

LADEPUNKT -P-KJELLER

Det er i perioden lagt nytt ledningssystem for strøm i vår P-kjeller, slik at det er mulig å få sette opp ladepunkt til EL-bil på hver P-plass. Sameiet har bekostet omleggingen og kabling til samtlige P-plasser. Den enkelte som måtte ønske ladepunkt må bestille dette gjennom Gammelbruplassen Garasjesameie og står selv ansvarlig for kostnadene til dette.

OBOS-NØKKELE

Det ble før årsskiftet besluttet å etablere en avtale om OBOS-nøkkel for alle andelseiere på GAMMELBRUPLASSEN. Dette er et digitalt låsesystem som gjør at alle med en egen kode på sin mobiltelefon kan låse opp både ytterdør og egen dør ved bruk av mobiltelefon. Dette er også noe som kommunens hjemmetjeneste har ønsket. Det gjør det enklere for deres mannskap der det er brukere som har behov for hjemmehjelp eller hjemmesykepleie. Disse kan nå ha tilgang til den aktuelle bolig uten å måtte skaffe egen nøkkel. Systemet ble etablert etter at vi på beboermøte før jul hadde besøk av en representant fra OBOS som informerte og svarte på spørsmål om denne



nøkkelløsningen. Foreløpig er ordningen på plass for alle inngangsdører, bekostet av sameiene. Innstalling av OBOS-nøkkel i inngangsdør til egen andel må bekostes av den enkelte.

RENHOLD

Da det i tidligere perioder var en del misnøye med renholdet, ble dette påpekt over for Vaktmesterservice Innlandet, som har avtale med rengjøringsfirmaet TOMA A/S. Det er det sekapet som benyttes hos oss. Da vi vurderte å bytte renholds-firma ble det gjort endringer hos TOMA, bla. med nye mannskap. Så langt ser ut til å ha ført til at renholdstjeneste hos oss er betydelig forbedret. Det er ikke registrert noen flere klager på dette feltet i perioden. Avtalen videreføres.

SAMARBEIDSAVTALER

Forsikring- KLP

Styret har også i denne perioden arbeidet med revidering av avtalene med eksterne aktører, bla. KLP, hvor vi har vår forsikring. Etter å ha innhentet tilbud fra flere selskap som lå betydelig lavere i årspremie i forhold til nytt tilbud fra KLP. Etter dette så ble deres tilbud kraftig nedjustert, slik at KLP inne med det gunstigste tilbud. KLP er i kommende periode fortsatt vårt forsikrings-selskap.

Lån – Sparebank 1 Østlandet

I forbindelse med den kraftige renteøkningen i inneværende år fikk også vi melding om en umiddelbar økning på rentekostnadene på vårt ordinære lån i SPAREBANK 1 ØSTLANDET. Det ble derfor innhentet tilbud fra flere banker bla. OBOS-banken. Det viste seg at det var mulig å få satt rentene noe ned. Etter en forhandlingsrunde med bankene så fikk vi et tilbud fra SPAREBANK 1 ØSTLANDET, som viste seg å være så gunstig at styret valgte å gå inn for å beholde dette lånet der.

Serviceavtale – Heis/ OTIS

Styret har også hatt en gjennomgang av våre serviceavtaler for heis med OTIS. Disse er kostnadskrevende men nødvendige. Det finnes flere leverandører på markedet så vi innhentet flere tilbud. Også her viste det seg OTIS hadde mer å gå på og leverte et tilbud som lå betydelig under sitt opprinnelige tilbud og tilsvarende tilbud fra et annet aktuelt firma. Ny service-avtale med OTIS er på plass

PAKKEBOKSER

Prøveordningen med pakkebokser utenfor 6 A som er satt opp av POSTEN, ser ut til å opphøre. I følge opplysninger fra POSTEN er bruken ikke stor nok til at ordningen kan forsvares. POST NORD har satt opp tilsvarende utenfor 4 A. Denne blir stående inntil videre.

UTSKIFTING AV VINDUER/ETTERISOLERING

Det har i perioden etter ønske, vært foretatt utskiftinger av vinduer hos noen beboere, hvor det var vanskelig å komme til for vask av vinduer utvendig. Samtidig så ble det meldt et behov for etterisolering hos enkelte da det ble påvist kuldeinnsig rundt en del vinduer pga. manglende isolasjon. Ola Langholen påtok seg jobben med å sjekke ut hva som kunne gjøres og sørget for at snekkerfirmaet HARVIKEN BYGG A/S ble engasjert. Det er levert tilbud til de som ønsket dette. Arbeidet blir gjennomført mot at andelseier som selv dekker kostnadene.



FJERNVARME – AVREGNING

Avregning for fjernvarme for 2021 ga en del bekymringer. Mange fikk krav om å etterbetale større beløp da det viste seg at kostnadene for fjernvarme ble betydelig høyere i 2021 enn foregående år, noe som i all hovedsak skyldtes de økte strømprisene. Det ble fattet vedtak om at å konto-beløpet for fjernvarme måtte heves så snart som mulig (fom. mars 2022).

Styret fikk imidlertid fremforhandlet en fastavtale for fjernvarmen fra Eidsiva Bioenergi A/S for en 3-årsperiode hvor prisen er fastsatt til 89 øre pr kwh. eks.mva, men inkl. alle øvrige avgifter. Det tilsvarer en spotpris på 39 øre pr.kwh. I tillegg ble avtalen gitt med tilbakevirkende kraft fra 01.01.2022 Dette gjorde at det månedlige akonto-beløp for den enkelte kunne vurderes nedsatt igjen. Dette skjedde fom 1 juli 2022 for flere av våre andelseiere.

Da avregningen for 2022 kom i slutten av januar då., var situasjon en betydelig lysere. For de fleste viste det seg at det fastsatte a konto-beløp for fjernvarme var tilnærmet riktig. Imidlertid var det flere som hadde større beløp til «gode». Styret foreslo da å foreta en justering av akonto-beløpet for de som hadde et avvik i pluss / minus på mer enn kr. 3 000.-. Dette for å harmonisere akonto-beløpet med antatt reelt forbruk. De enkelte ble varslet om dette i eget info-skriv.

Vær oppmerksom på at kwh-prisen for fjernvarme ligger fast, jf. avtale frem til 01.01.2025. Det er således den enkeltes forbruk som er utslagsgivende for kostnadene for fjernvarme i kommende periode. Men er spent på prisene etter den perioden.

FJERNVARME / RADIATORER

I forbindelse med saken over – FJERNVARME – så har vi funnet det riktig å foreta en vurdering av radiatorer og termostat med tanke på eventuell feil/mangler og behov for service på disse. Dette er nå utført. Rørleggerfirmaet YC, som leverte anlegget i sin tid, har i perioden besøkt samtlige leiligheter og foretatt kontroll av alle radiatorer. Noen mindre feil er rettet opp, nødvendige utskiftninger er foretatt. Det viste seg også et stort behov for lufting av flere radiatorer. Samtidig vurderes utskifting av automatiske målere på radiatorene i neste periode. Disse har angitt en normal «vedlikeholds- / utskiftnings-termin» på ca 10 - 12 år.

Videre er montert nye filter i teknisk rom i begge sameier.

EIDSIVA BREDBÅND - FIBERTILKNYTNING

Eidsiva Bredbånd A/S foretok tilknytning til «fiber» hos oss på Gammelbruplassen i fjor vår/forsommer (2022). Om nett-tilgang og TV-signaler har blitt bedre kan sikkert diskuteres, men vi har fått flere muligheter til bruk av de digitale tjenester som nå er på plass. TV2 er tilbake. Disse kanalene var savnet. Fortsatt så er det noen som peker på at mange kanaler er forsvunnet hos ALTIBOX. Styret har vurdert andre leverandører, men har foreløpig ikke funnet grunn til å foreta endringer på dette felt.

ØVRIGE SAKER

Det er etablert et «vedlikeholds-team» hos oss, som består av styrets nestleder og ett styremedlem fra hvert av sameiene. Deres oppgave vil være oppfølging av vedlikeholds-behovet og utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for begge sameier.

Videre har det vært en del arbeid med oppfølging/endring av navneskilt på ringeklokker, postkasser og beboeroversikt i alle inngangspartier i forbindelse med utskifting av beboere.



Til årets julebord ble det satt opp minibuss som fraktet de fleste av våre beboere til og fra FORSTMANN RESTAURANT på Skogmuseet. Her fikk vi servert en velkomstdrikk og god julemat og et hyggelig besøk av Elverum Janitsjar sitt nisseorkester etter at vi hadde hatt et lite møte med ansvarlig person fra OBOS for introduksjon av OBOS-nøkkelen.

Styret har også i denne perioden behandlet enkelte saker som omfatter brudd på husordensreglene. Sakene her er løst ved samtale med andelseier/beboer.

Styrets nestleder har hatt 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 i perioden 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 informasjonskanalen.

Det ble fra OBOS sin side gjort oppmerksom på at all kommunikasjon med styret og andelseiere/beboere fra høsten 2021 ville skje digitalt. Dette er nå i gang. De som IKKE ønsker digital kommunikasjon og fortsatt vil ha all kommunikasjon pr. post **MÅ** reservere seg. Dette må den enkelte selv gjøre, da styret av hensyn til personvernet IKKE kan gjøre dette

Styrene for boligselskapene på Gammelbruplassen har fortsatt kontor plass i Storgt 24 hos FØNIX EIENDOM A/S (Brødrene Sæthre) Dette er de gamle lokalene til HEDMARK EIENDOM med inngang fra Garderbakken (bak Flisa trykkeri, som nå har flyttet ut). Kontoret disponeres av styret i alle fire selskap på Gammelbruplassen.

Våren 2022 ble det igjen avviklet en liten dugnad på vårt boligområde med bra fremmøte. På samme måte som før ble det satt ut en container for bruk til beboere som ville rydde og fjerne ting fra boder mm. Dette ser ut til å ha blitt et godt mottatt tiltak på våren.

OPPGAVER FOR KOMMENDE PERIODE

Styret ivaretar borettslagets interesser i sameiene på Gammelbruplassen og forbereder saker som skal styrebehandles der. .

For perioden 2023 - 2024 vil arbeidet med en revidert vedlikeholdsplan være viktig. Større vedlikeholdsoppgaver gjennomføres i prioritert rekkefølge iht. budsjett, herunder ventilasjon/-energieffektivisering i P-kjeller / beboerparkering.

Mindre vedlikeholdsoppdrag utføres fortløpende innenfor de fastsatte rammevilkår/budsjett blant annet gjennom samarbeidsavtalen med Vaktmesterservice Innlandet.

HMS-arbeidet er viktig og vil bli fulgt opp.

Oppfølging av avtaler med øvrige samarbeidspartnere og leverandører vil være en del av styrets prioriterte arbeidsoppgaver i perioden.

Ett av de viktigste gjøremål vil fortsatt være ivaretagelse av den økonomiske situasjon, herunder kontroll, attestasjon og godkjenning av innkomne faktura.

Avslutningsvis ønsker vi nye andelseiere og beboere velkommen til GAMMELBRUPLASSEN.

Elverum 17.04.2022

Styret/GH



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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 fratrukket 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på eiendomsskatten på 5%, og renovasjonsjonsavgift på 6,89%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Lån

Gammelbruplassen 1 Borettslag har lån i Sparebank 1 Østlandet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 5% i forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gammelbruplassen I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gammelbruplassen I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarder) 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4962 Årsrapport og regnskap 2022.pdf



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>.

Hamar, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		669 589	288 448	669 589	-9 730
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 344 845	1 379 646	837 950	849 696
Endring EK i fellesanlegg		-154 804	-38 597	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	750 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-710 974	-758 118	-819 000	-684 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-1 158 000	-951 790	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-386	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-679 319	381 141	18 950	165 696
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-9 730	669 589	688 539	155 966
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		605 966	1 318 103		
Kortsiktig gjeld		-615 696	-648 514		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-9 730	669 589		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		893 487	919 769	917 328	893 064
Innkrevde felleskostnader	2	3 612 468	3 492 972	3 612 672	3 767 936
Andre inntekter	3	650 781	1 016 810	687 000	691 800
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 156 736	5 429 551	5 217 000	5 352 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 111	-21 150	-22 000	-25 000
Styrehonorar	5	-171 000	-150 000	-150 000	-171 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 500	-6 900	-8 500
Forretningsførerhonorar		-159 300	-154 660	-158 500	-166 500
Konsulenthonorar	7	-7 356	-31 504	-40 000	-10 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	0	-12 349	-327 750	-189 000
Kommunale avgifter	9	-662 542	-638 768	-671 500	-689 000
Kostnader sameie	10/25	-2 540 659	-2 356 672	-1 699 000	-1 754 904
Energi/fyring	11	-650 781	-1 016 810	-687 000	-691 800
TV-anlegg/bredbånd		-308 016	-318 816	-319 000	-319 000
Andre driftskostnader	12	-47 483	-23 297	-30 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 592 648	-4 744 926	-4 126 050	-4 089 104
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		564 088	684 625	1 090 950	1 263 696
Innbetalt andel fellesgjeld		1 158 000	951 790	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 722 088	1 636 415	1 090 950	1 263 696
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 964	3 746	0	0
Finanskostnader	14	-383 207	-260 515	-253 000	-414 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-377 243	-256 769	-253 000	-414 000
ÅRSRESULTAT		1 344 845	1 379 646	837 950	849 696
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 379 646		
Til annen egenkapital		1 344 845	0		



Gammelbruplassen 1 Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	126 513 000	126 513 000
Tomt		3 672 000	3 672 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	1 756 191	1 601 387
Aksjer og andeler	16	36 000	36 000
Miljøbankkonto, øremerket		77 576	0
SUM ANLEGGSMIDLER		132 054 767	131 822 387
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 340	1 091
Andre kortsiktige fordringer	17	272 532	383 928
Driftskonto OBOS-banken		229 350	469 994
Sparekonto OBOS-banken		101 744	463 090
SUM OMLØPSMIDLER		605 966	1 318 103
SUM EIENDELER		132 660 733	133 140 490



Gammelbruplassen 1 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 72 * 5 000		360 000	360 000
Annen egenkapital	19	80 907 689	79 562 844
SUM EGENKAPITAL		81 267 689	79 922 844

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	20	11 644 658	13 513 632
Borettsinnskudd		39 055 500	39 055 500
Avsetning bomiljøtiltak	21	77 190	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 777 348	52 569 132

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-21 790	273
Påløpte renter		3 988	2 235
Annen kortsiktig gjeld	23	633 498	646 006
SUM KORTSIKTIG GJELD		615 696	648 514

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 660 733	133 140 490
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	192 055 500	229 675 500
Garantiansvar	25	311 132	294 509

Elverum, 17.04.2023
Styret i Gammelbruplassen I Borettslag

Geir Norman Halvorsen /s/

Jan Martin Berntsen /s/

Nina Beate Gilde /s/

Ola Langholen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 104 652
Kapitalkost. lån 2	589 251
Kabel-tv	318 816
Garasjeleie	189 000
Kapitalkostnader på IN-lån	266 283
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 313
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	27 640
Overført til kapitalkostnader	-893 487
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 612 468

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 11	650 781
SUM ANDRE INNTEKTER	650 781

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 111
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 111

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 2021/2022, og er på kr 171 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 356
SUM KONSULENTHONORAR	-7 356

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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



Gammelbruplassen 1 Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-418 556
Renovasjonsavgift	-243 986
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-662 542

NOTE: 10

KOSTNADER SAMEIE

Sameiet Gammelbruplassen 1, felleskostnader	-942 291
Sameiet Gammelbruplassen 1, vedlikeholdsfond	-140 580
Sameiet Gammelbruplassen 2, felleskostnader	-783 718
Sameiet Gammelbruplassen 2, vedlikeholdsfond	-485 070
Gammelbruplassen Garasjesameiet	-189 000
SUM KOSTNADER SAMEIE	-2 540 659

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 3	-650 781
SUM ENERGI / FYRING	-650 781

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-33 236
Kontor- og datarekvisita	-779
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 855
Porto	-1 756
Bilgodtgjørelse	-875
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-6 503
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 483

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 130
Utbytte Sparebank 1 Østlandet	3 555
SUM FINANSINTEKTER	5 964

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-101 569
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-225 148
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-56 490
SUM FINANSKOSTNADER	-383 207



Gammelbruplassen 1 Borettslag

NOTE: 15

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: 16

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, Balanseført verdi: 36 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000,-.

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	14 415
Beboerne skylder etter avregning fyring 31.12.2022	204 717
For mye innbetalt a konto fyring til Sameiet 2	53 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	272 532

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra eierne i boligselskapet	767 905
SUM INNETEKTER	767 905

KOSTNADER

Innkjøpt fjernverme	-650 781
SUM KOSTNADER	-650 781
SUM ENERGIAVREGNING	117 124

Avregnet pr 31.12.2022

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: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	41 099 977
Egenkapital fra IN tidligere år	71 508 307
Egenkapital fra IN 2022	1 158 000
Reduksjon EK fra IN	-32 858 595
SUM ANNEN EGENKAPITAL	80 907 689



Gammelbruiplassen 1 Borettslag

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: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-750 000	
Økning 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	80 989	
Nedbetalt i år	144 204	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-1 274 807

Sparebanken 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,61 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2007	-41 380 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 078 743	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	175 027	
Nedbetalt tidligere, IN	34 386 338	
Nedbetalt i år, IN	566 588	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-3 173 804

Sparebanken 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,61 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2007	-49 749 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 447 829	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	391 743	
Nedbetalt tidligere, IN	37 121 969	
Nedbetalt i år, IN	591 412	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-7 196 047

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 644 658
------------------------------------	--------------------

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

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-77 190
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-77 190
-----------------------------------	----------------



Gammelbruiplassen 1 Borettslag

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007.	-39 055 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-39 055 500

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For lite innbetalt a konto fyring til sameiet 1	-4 972
For lite innbetalt a konto felleskostnader til sameiene pr 31.12.2022	-423 809
Borettslaget skylder etter avregning fyring pr 31.12.2022	-204 717
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-633 498

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 055 500
Pantelån	11 644 658
Beregnete IN-forpliktelser	39 807 312
TOTALT	90 507 470

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Gammelbruplassen 1 Borettslag

NOTE: 25

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget eier 33 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 1, 39 seksjoner i Sameiet Gammelbruplassen 2 og 63 garasje plasser 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 119 648,-. 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.

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 111 521,-. 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.

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 79 963,-. 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 2021

	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	693 778	471 639	Innbetalt samt renter
Sum	904 778	585 321	Sum andel egenkapital i fellesanlegg



Gammelbruplassen 1 Borettslag

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	674 833	747 939	Innbetalt samt renter
Sum	829 833	862 367	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	250 456	287 781	Etter andel
Vedlikeholdsfond			Innbetalt samt renter
Sum	273 151	308 503	Sum andel egenkapital i fellesanlegg

Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 1	585 321
Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 2	862 367
Selskapets andel i garasjeseksjonen i Sameiet Gammelbruplassen 1	308 503
SUM ANDEL I FELLESANLEGG	1 756 191

NOTE: 26

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Selskapets disponible midler fremstår som negative pr 31.12.2022.

Dette skyldes ekstraordinære kostnader i forbindelse med rehabilitering av fasader i 2021 og 2022, i Sameiene Gammelbruplassen 1 og 2.



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 [oef@obos.no](mailto: oef@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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2022	Vedlikehold/maling	Vedlikehold/maling av fasader, vinduer og utvendig kledning.
2013 - 2013	Maling av fasader	
2012 - 2012	Installering av varmfordelings målere	Fyring



GAMMELBRUPLASSEN 1 BORETTSLAG

VALGKOMITEEN 2022 / 2023 – Gammelbruplassen. 1 brl .

Valgkomiteen har bestått av følgende:

Aud-Helene Lien, Elvarheimgata 4 C
Marit Heiberg, Elvarheimgata 8
Torunn Hanestad, Elvarheimgata 4 B .
.....

Styremedlemmene Jan Martin Berntsen, Ola Langholen og Gunnar Nygaard er ikke på valg.

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

A. Valg av styreleder (for 1 år):

-Olaf Saxegaard, Elvarheimgata 6 B.

B. Valg av styremedlem (for 2 år):

- Nina Beate Gilde, Elvarheimgata 6 A.

C. Varamedlemmer til styret (for 1 år) :

1.-Else Nysted, Elvarheimgata 6 A

2 -Kjell Risdal, Elvarheimgata 4 A

D. Delegert til OBOS Generalforsamling (for 1 år):

- **Foreslåes av styret på Generalforsamlingen**

Varamann til delegert på OBOS Generalforsamling (for 1 år)

- **Foreslåes av styret på Generalforsamlingen**

E. Valg av valgkomité (for 1 år):

- Aud-Helene Lien, Elvarheimgata 4 C

- Marit Heiberg, Elvarheimgata 8

- Torunn Hanestad, Elvarheimgata 4 B

Elverum 09.03.2023

For valgkomiteen Gammelbruplassen 1 Borettslag

Aud-Helene Lien (s)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

Selskapsnummer: 4962 **Selskapsnavn:** Gammelbruplassen 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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