



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 267 590	6 314 736
Sum inntekter		6 267 590	6 314 736
Kostnader			
Lønnskostnad		195 111	195 111
Annen driftskostnad		3 774 138	4 397 537
Sum kostnader		3 969 249	4 592 648
Driftsresultat		2 298 341	1 722 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 683	5 964
Sum finansinntekter		7 683	5 964
Annen finanskostnad		573 819	383 207
Sum finanskostnader		573 819	383 207
Netto finans		-566 136	-377 243
Resultat før skattekostnad		1 732 205	1 344 845
Årsresultat		1 732 205	1 344 845
Totalresultat		1 732 205	1 344 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 732 205	1 344 845
Sum overføringer og disponeringer		1 732 205	1 344 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		132 184 746	131 941 191
Sum varige driftsmidler		132 184 746	131 941 191
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Andre fordringer		110 801	77 576
Sum finansielle anleggsmidler		146 801	113 576
Sum anleggsmidler		132 331 547	132 054 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 340
Andre fordringer		240 454	272 532
Sum fordringer		240 454	274 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 065	331 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 065	331 094
Sum omløpsmidler		330 519	605 966
SUM EIENDELER		132 662 066	132 660 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		82 639 893	80 907 689
Sum opptjent egenkapital		82 639 893	80 907 689
Sum egenkapital		82 999 893	81 267 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 238 577	11 644 658
Øvrig langsiktig gjeld		39 163 568	39 132 690
Sum annen langsiktig gjeld		49 402 145	50 777 348
Sum langsiktig gjeld		49 402 145	50 777 348
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 312	3 988
Leverandørgjeld		63 516	-21 790
Annen kortsiktig gjeld		192 199	633 498
Sum kortsiktig gjeld		260 027	615 696
Sum gjeld		49 662 173	51 393 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 662 066	132 660 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446578

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 267 590	6 314 736
Sum inntekter		6 267 590	6 314 736
Kostnader			
Lønnskostnad		195 111	195 111
Annen driftskostnad		3 774 138	4 397 537
Sum kostnader		3 969 249	4 592 648
Driftsresultat		2 298 341	1 722 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 683	5 964
Sum finansinntekter		7 683	5 964
Annen finanskostnad		573 819	383 207
Sum finanskostnader		573 819	383 207
Netto finans		-566 136	-377 243
Resultat før skattekostnad		1 732 205	1 344 845
Årsresultat		1 732 205	1 344 845
Totalresultat		1 732 205	1 344 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 732 205	1 344 845
Sum overføringer og disponeringer		1 732 205	1 344 845



Organisasjonsnr: 991 248 293
GAMMELBRUPLASSEN I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		132 184 746	131 941 191
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		36 000	36 000
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		110 801	77 576
		146 801	113 576
Sum anleggsmidler		132 331 547	132 054 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			2 340
Andre fordringer			
Sum fordringer		240 454	272 532
		240 454	274 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		90 065	331 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 065	331 094
Sum omløpsmidler		330 519	605 966
SUM EIENDELER		132 662 066	132 660 733
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	82 639 893	80 907 689
Sum opptjent egenkapital	82 639 893	80 907 689
Sum egenkapital	82 999 893	81 267 689
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 238 577	11 644 658
Øvrig langsiktig gjeld	39 163 568	39 132 690
Sum annen langsiktig gjeld	49 402 145	50 777 348
Sum langsiktig gjeld	49 402 145	50 777 348
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 312	3 988
Leverandørgjeld	63 516	-21 790
Annen kortsiktig gjeld	192 199	633 498
Sum kortsiktig gjeld	260 027	615 696
Sum gjeld	49 662 173	51 393 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 662 066	132 660 733



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



Velkommen til generalforsamling for Gammelbruplassen 1 Borettslag

Dato/sted: 22. mai 2024 kl. 19.00 / restaurant Forstmann

Saksliste:

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkalling
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Borettslagets miljøfond
7. Avtale om forretningsførsel
8. Valg av tillitsvalgte / valgkomite
9. Innmeldte saker fra andelseiere

Stemmeberettigede:

- Alle andelseiere har stemmerett / kan møte med fullmektig.
- Andelseier kan også møte med ektefelle, samboer eller leietaker. Disse har kun uttalerett.
- Styremedlemmer og forretningsfører har også uttalerett.
- Registrering av stemmeberettigede gjøres på eget skjema (se vedlegg 3) og leveres i utfyllt stand ved inngangen.
- Frammøteliste registreres ut fra innleverte skjemaer, og benyttes som grunnlag for dokumentasjon på stemmeberettigede.

Med vennlig hilsen

Styret i Gammelbruplassen 1 Borettslag



1. Valg av møteleder

Møteleder ansvarer for at generalforsamlingen avvikles etter borettslagslovens regler og for at det føres protokoll. Hvis det ikke velges møteleder, er det styrets leder som leder møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører skriver av protokoll som bevitnes av protokollvitne og møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på generalforsamlingen.

3. Godkjenning av møteinnkalling

Forslag til vedtak

Møteinnkalling godkjennes.

4. Årsrapport, årsregnskap og budsjett-2024 (se vedlegg 1 og 2)

Forslag til vedtak

- A. Årsrapport godkjennes.
- B. Årsregnskap godkjennes.
- C. Årets resultat overføres til egenkapital.

5. Fastsettelse av styrehonorar

Styret har i inneværende periode hatt et betydelig merarbeid innen teknisk forvaltning, økonomi og avtalerevisjoner. Prosjektaktivitetene har involvert styremedlemmene i 6 arbeidsmøter og 3 digitale leverandørmøter foruten ordinære styremøter, samt gitt styremedlemmene oppfølgingsoppgaver.



Gjennom økt involvering har styret fungert som et godt og konstruktivt team ut fra ulike spisskompetanser.

Styrets leder og nestleder er kompensert for arbeidsbelastningen, mens de 3 øvrige styremedlemmer kun kompenseres for styremøtedeltagelse ved siden av et symbolsk fast honorar. Styrets leder finner det derfor naturlig at øvrige styremedlemmer kompenseres for deltakelse i arbeidsmøter, da dette i seg selv har gitt styrefunksjonen økt verdiskaping i denne perioden.

Forslag til vedtak

Det anbefales at honorar settes til samme størrelse som tidligere år (kr. 171.000,-, men med en spesiell godtgjørelse dette år på kr. 6000,- fordelt på de 3 øvrige styremedlemmer.

6. Bruk av borettslagets miljøfond

Gjennom OBOS-systemet har borettslaget de siste 2 år mottatt midler for bruk til miljøtiltak. Fondet er nå på ca kr. 110.801,-.

Vi har mottatt forslag til opparbeiding av trimrom, men det er dessverre ikke tilgjengelige lokaler i til dette.

Vi ber derfor igjen om innspill på miljøskapende tiltak. Det kan være alt fra sosiale arrangementer (sommerfester, dugnadskvelder, etc.) til investeringer i utstyr som kan styrke vårt sosialt samhold.

7. Samtykke til styrets oppsigelse av forretningsføreravtale

Styret ønsker å si opp gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, for fritt å kunne forhandle med OBOS og andre aktører om en forbedret og kostnadsbesparende avtale for borettslaget. Avtalen kan, etter borettslagslovens § 8-1, kun sies opp på generalforsamlingen med 2/3 flertall. Og OBOS har rett til å kunne uttale seg skriftlig til andelseierne i forbindelse med oppsigelse av avtalen senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen.

Vedlagt følger OBOS sitt syn på hvorfor de mener at vårt borettslag er best tjent med fortsatt forretningsførsel gjennom OBOS, se vedlegg 4.



Styret kan ikke se at boligbyggelagets redegjørelse endrer noe med hensyn til styrets behov for å kunne forhandle om ny avtale ut fra følgende kriterier:

- Redusere kostnader til forretningsførsel med i størrelsesorden kr. 60.000,- til 100.000,- pr. år, samt noe mindre for hvert av sameiene.
- Sikre en mer effektiv håndtering av styringsdata og fakturahåndtering.
- Bidra til en mer effektiv kommunikasjonsform med andelseierne.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til oppsigelse av forretningsføreravtale for å få fjernet de konkurransehemmende klausulene dagens avtale inneholder, og derigjennom fritt kunne forhandle om brukervennlig og kostnadsreduserende leveranse.

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

A. Som leder for 1 år:

- Olaf Saxegaard, Elvarheimgata 6B

B. Som styremedlemmer for 2 år:

- Jan Martin Berntsen, Elvarheimgata 4C
- Ola Langholen, Elvarheimgata 6A
- Gunnar Nygaard, Magne Skredes vei 6A

C. Styremedlem - ikke på valg:

- Nina Beate Gilde, Elvarheimgata 6A

D. Som varamedlemmer til styret for 1 år:

- Else Nysted, Elvarheimgata 6A
- Dag Aksel Stengel, Elvarheimgata 4B

E. Som delegert til OBOS generalforsamling:

Delegert utpekes av styret.



F. Som valgkomite for 1 år:

- Edel Nordhagen, Elvarheimgata 4A
- Gunn Merete Floden, Elvarheimgata 4A
- Marit Småriset, Elvarheimgata 6

9. Saker innmeldt til generalforsamlingen

Det er kommet 2 innspill fra andelseiere

1. Feilretting på ringeklokke / hustelefon.
Sak er innmeldt av Berit E. Andersen. Saken er allerede styrebehandlet, og styret vil orienter om saken på generalforsamlingen.
2. Det er ønskelig å sette på sentralvarmen tidligere på høsten.
Sak er innmeldt av Julie Hagen på vegne av sin far Rolf Hagen.



Vedlegg 1

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2023 / 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Olaf Einar Saxegaard Elvarheimgata 6B
Styremedlem Jan Martin Berntsen Elvarheimgata 4 C
Styremedlem Nina Beate Gilde Elvarheimgata 6 A
Styremedlem Ola Langholen Sørskogbygdvegen 93
Styremedlem Gunnar Nygaard Magne Skredes Veg 13

Varamedlem Else Nysted Elvarheimgata 6 A
Varamedlem Kjell Risdal Elvarheimgata 4 C

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Gammelbruplassen 1 Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter. Gammelbruplassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991248293, med gårds- og bruksnummer: 30 1130 1131, i Elverum kommune

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører/oppdragsansvarlig er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS.



Styrets arbeid

Foruten ordinær bistand og rådgivning overfor beboere, samhandling med leverandører, samt oppfølging av ulike feil / bygningsskader i perioden, har styret gjennomført følgende prosjekter (i vesentlig grad gjennom samarbeid med sameie 1 og 2):

1. Installering av styringssystem for ventilasjon i garasje

Kostnad fra vedlikeholdsfondet ble godkjent på generalforsamlingen i 2023, og prosjektet har beløpt seg til kr. 156.000,-.

2. Fjernavlesning av radiatorer

Sameie 2 belastet prosjektet i årsregnskapet for 2023. Sameie 1 har belastet årsregnskapet for 2024. Total prosjektkostnad er på kr. 202.000,-.

3. Kontroll av varmtvannsberedere

Kontroll er utført av Elverum Rørservice, som belastet os med kr. 46.500,-.

4. Radonmåling

Styret har ordnet med måling i alle leiligheter i Elvarheimgatas 2. etg. Måling er utført av Radonor AS, som har belastet oss med kr. 11.000,-. Alle leiligheter har måleverdier godt under grensen for tiltak.

5. Kontroll / utskifting av brannslukkingsapparater

Ut fra kontroll og administrasjonskostnader, er det registrert utskifting av 22 pulverapparater på 6 kg.

6. Nytt system for bærekraftig vedlikehold

Sameiene har kjøpt inn et plansystem for å sikre et mer forutsigbart og bærekraftig vedlikehold av bygningsmassen. Verktøyet er nå igangsatt.

7. Styrke vedlikeholdsfondet

Styret vil gi en orientering om hvordan dette vil bli håndtert, på generalforsamlingen.



8. Buss-stopp

Da Innlandet busstrafikk startet en prøveperiode med 2 holdeplasser for lokaltrafikk i fjor høst i Elvarheimgata, reagerte styret ved å stille spørsmål ved behovet.

Vi fikk beskjed om at ordningen skulle evalueres på nyåret. Da sendte vi et brev hvor vi igjen signaliserte unødvendigheten av stopp i Elvarheimgata, samt skisserte en annen løsning, som teknisk sett og publikumsmessig ville være bedre.

Resultatet av klagene ble at hele prosjektet ble lagt på vent, ikke minst for å se hvordan publikum reagerte på at det ikke lenger ble noen stopp mellom parkering Amfi og Kremmertorget.

9. Vaktmesteravtale

Gjennom forhandlinger, hvor vi har spesifisert oppgaver som tilligger tjenesten, samt antall timer pr. oppgave, har vi fått redusert kostnadene for den faste avtalen med 94 timer pr. år. Dessuten er vi sikret bedre kontroll med hvilke oppgaver vi kan faktureres for (utover fast avtale). Vi har også fått aksept på en inndeling i faglærte og ufaglærte oppgaver. Dette vil i senere avtalerevisjoner kunne benyttes for å differensiere timeratene.

Dessverre har vi som ved tidligere revisjoner også i år fått økt timerate fra kr. 570,- til kr. 625,-. Vi er også varslet om en videre prisøkning fra 01.07.2024 på 2,5% grunnet ekstraordinær prisøkning, samt administrativ kostnadsøkning på 10-15%.

10. Skjøtselsplan

Gartnerarbeidet fikk i 2023 ikke den forventede kvalitetsøkning vi håpet på. Styret har derfor utarbeidet avtale med et annet firma. Håpet er nå at vi foruten en mindre prisreduksjon, også får kvalitetsforbedring.

11. Forsikringsavtale

Borettslaget har over tid hatt en gunstig avtale på forsikring med KLP. Imidlertid fikk vi i vinter signaler på økning i størrelsesorden 20% grunnet store forsikringskader ellers i samfunnet. Resultatet ble en økning på 23%

Styret har derfor iverksatt et prosjekt, ikke bare for å vurdere gunstige premier, men også for å sjekke ut hva vi eventuelt er



underdekket på, samt hvilke forsikringsobjekter vi evt. mangler i nåværende avtale. Ny/revidert avtale skal være inngått innen 01.07.2024.

12. Forretningsføreravtale

OBOS har vært forretningsfører for borettslaget og sameiene. Kostnadene for dette har nå økt betydelig. Samtidig er det etablert konkurrenter med konkurransedyktige priser, spisskompetanse på borettslag, samt med gode systemløsninger. Styret har gjennomført digitale møter med alternative leverandører og vurdert deres løsninger på følgende kriterier:

- Brukervennlig kommunikasjon med andelseiere.
- Logisk og lettleselig rapportering på økonomiske styringsdata..
- Kostnadsnivå.
- Erfaring fra forretningsførsel for borettslag.

Styret har nå god oversikt over aktuelle leverandører. Men før valg av leverandør, må generalforsamlingen bestemme om dagens avtale skal kunne avsluttes. Dette tas opp under pkt. 7 på sakslista.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Einar Saxegaard	Elvarheimgata 6
Styremedlem	Jan Martin Berntsen	Elvarheimgata 4 C
Styremedlem	Nina Beate Gilde	Elvarheimgata 6 A
Styremedlem	Ola Langholen	Sørskogbygdevegen 93
Styremedlem	Gunnar Nygaard	Magne Skredes Veg 13
Varamedlem	Else Nysted	Elvarheimgata 6 A
Varamedlem	Kjell Risdal	Elvarheimgata 4 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Martin Berntsen

Elvarheimgata 4 C

Varadelegert

Gunnar Nygaard

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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler 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 2024

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

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning i eiendomsskatten på 5% og renovasjon på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Gammelbruplassen 1 Borettslag har 3 lån i Sparebanken Hedmark.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning i forretningsførerhonoraret på 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

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

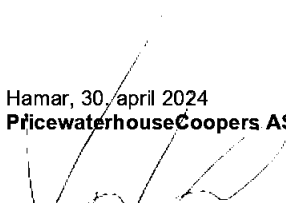
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-9 730	669 589	-9 730	70 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 732 205	1 344 845	849 696	655 996
Endring EK i fellesanlegg	-243 555	-154 804	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -586 016	-710 974	-684 000	-580 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -820 065	-1 158 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 347	-386	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	80 222	-679 319	165 696	75 996
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	70 492	-9 730	155 966	146 488
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	330 519	605 966		
Kortsiktig gjeld	-260 027	-615 696		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	70 492	-9 730		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		948 990	893 487	893 064	907 896
Innkrevde felleskostnader	2	3 767 688	3 612 468	3 767 936	3 931 104
Andre inntekter	3	730 847	650 781	691 800	691 200
SUM DRIFTSINNEKTER		5 447 525	5 156 736	5 352 800	5 530 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 111	-24 111	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000
Revisjonshonorar	6	-9 330	-7 000	-8 500	-9 800
Forretningsførerhonorar		-165 990	-159 300	-166 500	-176 000
Konsulenthonorar	7	-1 510	-7 356	-10 000	-10 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	0	0	-189 000	-297 900
Kommunale avgifter	9	-743 272	-662 542	-689 000	-793 000
Kostnader sameie	10/24	-1 736 796	-2 540 659	-1 754 904	-1 718 904
Energi/fyring	11	-730 847	-650 781	-691 800	-691 200
TV-anlegg/bredbånd		-318 819	-308 016	-319 000	-319 000
Andre driftskostnader	12	-53 175	-47 483	-50 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 969 249	-4 592 648	-4 089 104	-4 276 204
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 478 276	564 088	1 263 696	1 253 996
Innbetalt andel fellesgjeld		820 065	1 158 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 298 341	1 722 088	1 263 696	1 253 996
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 683	5 964	0	0
Finanskostnader	14	-573 819	-383 207	-414 000	-598 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-566 136	-377 243	-414 000	-598 000
ÅRSRESULTAT		1 732 205	1 344 845	849 696	655 996
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 732 205	1 344 845		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	126 513 000	126 513 000
Tomt		3 672 000	3 672 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	1 999 746	1 756 191
Aksjer og andeler	16	36 000	36 000
Miljøbankkonto, øremerket		110 801	77 576
SUM ANLEGGSMIDLER		132 331 547	132 054 767
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 340
Andre kortsiktige fordringer	17	240 454	272 532
Driftskonto OBOS-banken		83 859	229 350
Sparekonto OBOS-banken		6 206	101 744
SUM OMLØPSMIDLER		330 519	605 966
SUM EIENDELER		132 662 066	132 660 733



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 72 * 5 000		360 000	360 000
Annen egenkapital	18	82 639 893	80 907 689
SUM EGENKAPITAL		82 999 893	81 267 689

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 238 577	11 644 658
Borettsinnskudd	21	39 055 500	39 055 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	108 068	77 190
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 402 145	50 777 348

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		63 516	-21 790
Påløpte renter		4 314	3 988
Påløpte avdrag		-2	0
Annen kortsiktig gjeld	22	192 199	633 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 027	615 696

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 662 066	132 660 733
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	229 675 500	192 055 500
Garantiansvar	24	352 970	311 132

Elverum, 25.04.2024
Styret i Gammelbruplassen | Borettslag

Olaf Einar Saxegaard /s/

Jan Martin Berntsen /s/

Nina Beate Gilde /s/

Ola Langholen /s/

Gunnar Nygaard /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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**

Felleskostnader	3 259 872
Kapitalkostnader IN lån II	623 670
Kabel-TV	318 816
Garasjeleie	189 000
Kapitalkostnader på IN-lån	301 458
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 070
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	16 792
Overført til kapitalkostnader	-948 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 767 688

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 11	730 847
SUM ANDRE INNTEKTER	730 847

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 171 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 330.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 510
SUM KONSULENTHONORAR	-1 510

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-446 582
Renovasjonsavgift	-296 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-743 272

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIE**

Sameiet Gammelbruplassen 1, felleskostnader	-539 386
Sameiet Gammelbruplassen 1, vedlikeholdsfond	-140 580
Sameiet Gammelbruplassen 2, felleskostnader	-779 142
Sameiet Gammelbruplassen 2, vedlikeholdsfond	-157 320
Gammelbruplassen Garasjesameiet	-120 368
SUM KOSTNADER SAMEIE	-1 736 796

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 3	-730 847
SUM ENERGI / FYRING	-730 847

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-194
Andre fremmede tjenester	-33 560
Kontor- og datarekvisita	-2 324
Trykksaker	-648
Andre kontorkostnader	-1 254
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-12 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 175

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 314
Andre renteinntekter	3 495
SUM FINANSINNTEKTER	7 683

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-164 877
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-338 778
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-70 164
SUM FINANSKOSTNADER	-573 819

**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 1 005 000,-.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 259
Borettslaget har til gode etter avregning felleskostnader i Sameie 1	103 004
Beboerne skylder etter avregning fyring 31.12.2023	129 736
Viderefakturert kostnad	1 455
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	240 454

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	45 292 469
Egenkapital fra IN tidligere år	72 666 307
Egenkapital fra IN 2023	820 065
Reduksjon EK fra IN	-36 138 948
SUM ANNEN EGENKAPITAL	82 639 893

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. 31.12.23 var 6,21 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-750 000	
Økning 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	225 193	
Nedbetalt i år	140 681	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-1 134 126

SPAREBANKEN HEDMARK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,02 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2007	-41 380 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 253 770	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	143 651	
Nedbetalt tidligere, IN	34 952 926	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 030 153

SPAREBANKEN HEDMARK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,02 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2007	-49 749 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 839 572	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	301 684	
Nedbetalt tidligere, IN	37 713 381	
Nedbetalt i år, IN	820 065	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-6 074 298

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 238 577**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Avsetning bomiljøtiltak -108 068

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-108 068**

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2007. -39 055 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-39 055 500**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning felleskostnader i Sameie 2	-62 464
Avregning fyring 2023	-129 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-192 199

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 055 500
Pantelån	10 238 577
Påløpte avdrag	-2
Beregnete IN-forpliktelser	37 347 424
TOTALT	86 641 499

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

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

**NOTE: 24****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 116 610,-.

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 158 428,-.

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 77 932,-.

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 2022

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	811 607	617 602	Innbetalt samt renter
Sum	1 022 607	731 284	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	891 863	776 899	Innbetalt samt renter
Sum	1 046 863	891 327	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	390 357	356 413	Etter andel
Vedlikeholdsfond			Innbetalt samt renter
Sum	413 052	377 135	Sum andel egenkapital i fellesanlegg

Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 1	731 284
Selskapets andel i Sameiet Gammelbruplassen 2	891 327
Selskapets andel i garasjeseksjonen i Sameiet Gammelbruplassen 1	377 135
SUM ANDEL I FELLESANLEGG	1 999 746



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 oeef@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 varmfordelingsmålere	Fyring



Vedlegg 3

Deltagelse på generalforsamling i Gammelbruplassen Borettslag 2024

Generalforsamlingen avholdes 22.05.2024 i Forstmanns selskapslokaler

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnr.: _____ Andelseier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektiges navn: _____



Til andelseierne i Gammelbruplassen 1 borettslag

Generalforsamling med behandling av bytte forretningsfører

På årets generalforsamling legger styret i borettslaget frem et forslag om bytte av forretningsfører. I den forbindelse ønsker vi å synliggjøre fordeler for både styret og andelseiere ved å være forvaltet hos OBOS.

Hva betyr det å ha OBOS som forretningsfører?

Ingen risiko for manglende betaling av felleskostnader: Som medlemslag har borettslaget full garanti for innbetalingen av felleskostnader gjennom ordningen «Garantert betaling av Felleskostnader». Dette innebærer en forutsigbar og stabil likviditet for borettslaget.

Miljøkonto: I tråd med vedtak på OBOS generalforsamling våren 2021 gir OBOS tilbake til bomiljø, klima og miljøtiltak til alle våre medlemslag. Over en 5 års periode skal det overføres til sammen 250 millioner kroner, og pr. 31.12.23 har deres borettslag fått overført kr 108 068. Det gjenstår fortsatt 110 millioner kroner som skal fordeles de neste årene, noe dere vil gå glipp av ved et bytte av forretningsfører.

Alt på ett sted: Vi i OBOS tilbyr det meste av tjenester knyttet til boligforvaltning: regnskap, innkreving, bank, forsikring, HMS, juridisk-, teknisk-, økonomisk- og administrativ rådgivning. Enkelt og trygt både for styret og beboere. I tillegg tilbyr vi et stort utvalg av kurs for styremedlemmer som ønsker faglig påfyll i sin rolle.

Digitale kundeløsninger for styret og beboere: Vi har utviklet prisvinnende digitale kundeløsninger som Styrerommet og Vibbo. Dette er løsninger som «snakker» med vårt fagsystem og gjør at styret slipper manuelle oppføringer. Disse løsningene benytter dere kostnadsfritt,

Fornøyde kunder: Kundeundersøkelser viser at 95% av styreledere i borettslag vi forvalter er meget fornøyd med oss.

Konkurransedyktige betingelser: Gitt kvalitet og omfang av tjenestene vi leverer, skal prisene OBOS tilbyr være konkurransedyktige. Spesielt til våre medlemslag.

Veien videre: Uansett beslutning, vil fortsatt alle eiere være OBOS-medlemmer. OBOS-medlemmer vil fortsatt ha forkjøpsrett ved eierskifter i Gammelbruplassen 1 borettslag, noe OBOS fortsatt håndterer. Uavhengig av denne saken og beslutningen dere tar, så ønsker vi et godt samarbeid fremover.

Vi oppfordrer alle andelseierne til å delta på generalforsamlingen, slik at beslutningen som tar har best mulig forankring blant dere eierne. Hvis dere har spørsmål til oss i OBOS angående dette, ber vi deg ta kontakt med oss direkte eller stille spørsmål til oss under generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Johnny Ademaj
Avdelingsdirektør OBOS medlemslag Oslo
johnny.ademaj@obos.no
Telefon: 22 86 56 65

Anna Myrmoen
Forvaltningssjef
anna.myrmoen@obos.no
Telefon: 22867533