



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 568 524
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 245 846	3 869 784
Sum inntekter		28 245 846	3 869 784
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 407 600	533 029
Sum kostnader		1 407 600	533 029
Driftsresultat		26 838 246	3 336 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 220	502
Sum finansinntekter		4 220	502
Annen finanskostnad		5 074 034	595 020
Sum finanskostnader		5 074 034	595 020
Netto finans		-5 069 814	-594 518
Resultat før skattekostnad		21 768 432	2 742 237
Årsresultat		21 768 432	2 742 237
Totalresultat		21 768 432	2 742 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 768 432	2 742 237
Sum overføringer og disponeringer		21 768 432	2 742 237



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		220 602 001	220 180 000
Sum varige driftsmidler		220 602 001	220 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 602 001	220 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 424	
Andre fordringer		25 035	81 758
Sum fordringer		29 458	81 758
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 353 036	660 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 353 036	660 247
Sum omløpsmidler		1 382 494	742 005
SUM EIENDELER		221 984 495	220 922 005

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 510 669	2 742 237
Sum opptjent egenkapital		24 510 669	2 742 237
Sum egenkapital		24 750 669	2 982 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108 632 000	129 260 000
Øvrig langsiktig gjeld		88 072 000	88 072 000
Sum annen langsiktig gjeld		196 704 000	217 332 000
Sum langsiktig gjeld		196 704 000	217 332 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		504 767	595 020
Leverandørgjeld		7 149	12 748
Annen kortsiktig gjeld		17 910	
Sum kortsiktig gjeld		529 826	607 768
Sum gjeld		197 233 826	217 939 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 984 495	220 922 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537092

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 568 524
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 929 568 524
2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 245 846	3 869 784
Sum inntekter		28 245 846	3 869 784
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 407 600	533 029
Sum kostnader		1 407 600	533 029
Driftsresultat		26 838 246	3 336 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 220	502
Sum finansinntekter		4 220	502
Annen finanskostnad		5 074 034	595 020
Sum finanskostnader		5 074 034	595 020
Netto finans		-5 069 814	-594 518
Resultat før skattekostnad		21 768 432	2 742 237
Årsresultat		21 768 432	2 742 237
Totalresultat		21 768 432	2 742 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 768 432	2 742 237
Sum overføringer og disponeringer		21 768 432	2 742 237



Organisasjonsnr: 929 568 524
2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		220 602 001	220 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 602 001	220 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 424	
Andre fordringer		25 035	81 758
Sum fordringer		29 458	81 758
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 353 036	660 247
Sum omløpsmidler		1 382 494	742 005
SUM EIENDELER		221 984 495	220 922 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	24 510 669	2 742 237
Sum opptjent egenkapital	24 510 669	2 742 237
Sum egenkapital	24 750 669	2 982 237
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 632 000	129 260 000
Øvrig langsiktig gjeld	88 072 000	88 072 000
Sum annen langsiktig gjeld	196 704 000	217 332 000
Sum langsiktig gjeld	196 704 000	217 332 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	504 767	595 020
Leverandørgjeld	7 149	12 748
Annen kortsiktig gjeld	17 910	
Sum kortsiktig gjeld	529 826	607 768
Sum gjeld	197 233 826	217 939 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	221 984 495	220 922 005



Organisasjonsnr: 929 568 524
2317 GRØNNEGATA 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 776
2317 Grønnegata Borettslag



Velkommen til årsmøte i 2317 Grønnegata 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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Hamar Frimurerlosjen Østregate 54, Hamar.

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.

Annen informasjon

Ved inngangen må alle vise legitimasjon for registrering av gyldig fremmøte.

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. Kameraovervåking
8. Endring av vedtekter § 4-1 (6) - garasjeplasser
9. Reklamasjon mot utbygger
10. Porttelefon
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i 2317 Grønnegata 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli er valgt.

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.

Legitimasjon må fremvises.

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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0776 2317 Grønnegata Borettslag - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 96 000,-.



Sak 7

Kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret vurderer kameraovervåking ved alle inngangspartier i borettslaget. Herunder adkomst fra garasjekjelleren. Hensikten er å forebygge hærverk, tyveri og innbrudd, og for å ha bevis ved en eventuell anmeldelse. Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å bestille dette.

I tilbud fra Securitas i januar 2024 ble det beregnet en pris på litt over kr. 6000.- pr. mnd. inkl. mva. (Pris for leie av utstyr) Montering er inkludert, men kabling og elektroarbeid kommer i tillegg. Dette er det ikke innhentet pris på. Prisen er for hele kvartalet, og utgjør ca. 2500.- for vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å bestille kameraovervåking ved inngangspartiene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille kameraovervåking ved inngangspartiene.

Sak 8

Endring av vedtekter § 4-1 (6) - garasjeplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å føye til følgende tekst til vedtektenes § 4-1 (6):

Andelseier som ønsker å leie ut sin garasjeplass skal annonsere dette på Vibbo. Eventuell utleie til eksterne må godkjennes av styret etter søknad.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Følgende tekst føyes til i vedtektenes § 4-1 (6): Andelseier som ønsker å leie ut sin garasjeplass skal annonsere dette på Vibbo. Eventuell utleie til eksterne må godkjennes av styret etter søknad.



Sak 9

Reklamasjon mot utbygger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en pågående reklamasjonssak med utbygger ang. utfordringer med ventilasjonsanlegget, spes. rundt dette med luktsmitte-problematikk. Utbygger har gjort noen få tiltak på tampen av våren med å bytte filter i både bygg C og D. Vi må avvente til høsten/vinteren for å se om disse tiltakene er tilstrekkelige da de største utfordringene vedr. luktsmitte foregår på denne tiden av året. Vi skal også følge opp rundt den generelle luftkvaliteten som lyd, lufttrykk, luftfuktighet o.l i tiden fremover da flere beboere har meldt inn dette som en bekymring.

Forslag til vedtak

Informasjon tas til orientering.

Sak 10

Porttelefon

Forslag fremmet av:

Dag Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dag Tangen sin beskrivelse av saken:

I beboermappen under Elektro – Porttelefonanlegg – Tablå ute, står følgende: «...Ved å trykke leilighetens nummer / navn beboer (min utheving) oppnås kontakt med svarapparat. Dette nummeret står på listen ved inngangsdør.» Dette har altså vært en forutsetning ved innflytting, men ikke ordnet. Dersom noen ønsker å ikke ha navn på lista kan det enkelt utelates. Vi har hatt flere eksempler på at besøkende ikke har visst nummer på leiligheten vår, og det skal ikke være en forutsetning at vi må ha fungerende mobiltelefoner for å få kontakt. I ett tilfelle var det et barnebarn på 10 år som hadde glemt leilighetsnummeret og måtte derfor gå med uforrettet sak.

Vi har også opplevd at displayet ved inngang C ikke fungerer ved lavere temperatur enn -15 grader, og da hjelper det ikke å ha leilighetsnummeret heller.

Styrets innstilling

Styret vil at generalforsamlingen tar stilling til om de ønsker navn på ringeklokkesystemet eller om vi skal beholde det som det er i dag, med kun leilighetsnummer. Når det gjelder utfordringer med kuldegrader er det noe vi må ta fortløpende med leverandør.

Forslag til vedtak

Dag Tangens forslag til vedtak: Styret sørger for at det ved utgangsdørene settes opp navneliste med referanse til nummer på leilighetene, enten ved at slik liste legges inn i displayet eller ved separat oppslag ved inngangene.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det er fortsatt mulig å melde sin interesse for styreverv på generalforsamlingen. Ett av styremedlemmene flytter i løpet av noen mnd og ønsker gjerne å bli erstattet dersom noen har lyst.

Innstilling

Informasjonen tas til orientering. Dersom noen melder seg, kan valget gjøres på generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

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 13

Valg av valgkomité

Pr. i dag har vi ingen valgkomité. Styret har dette året også fungert som valgkomité men har mer enn nok med styrearbeid i seg selv.

Innstilling

Generalforsamlingen velger 3 stk på årsmøte som kan sitte i valgkomiteen de neste 2 årene.

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023 2317 Grønnegata Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Rune Bakke	Karlsvognen 18 B
Styremedlem	Hilde Mariann Hansen	Østregate 33
Styremedlem	Oda Sofie Lien Jevne	Østregate 33
Styremedlem	Knut Røshol	Østregate 33
Varamedlem	Andreas Rognerud Berger	Østregate 37

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 928 43 999 v/Stein Rune Bakke, og e-post 2317-grønnegata@styrerommet.no. Se 2317 Grønnegata Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. 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 2317 Grønnegata Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

2317 Grønnegata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929568524, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7673

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.

2317 Grønnegata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Innlandet.

Styrets arbeid

- Vi tok over interim styre fra Obos, og satte eget styre i 2317 Grønnegata borettslag 24.04.2023.
- Det har vært avholdt 17 styremøter i løpet av året som har gått.
- Vi har hatt en relativ stor arbeidsmengde fordelt på styreleder og tre styremedlemmer. Arbeidsmengden har bestått av vanlige styrearbeid, men også en del andre oppgaver som har måttet håndteres parallelt fordi vi tok over en del saker som hadde stått litt på vent i påvente av et eget styre. Det har krevd litt ekstra tid og arbeid, og det har vært en del å sette seg inn i fordi mye ikke var på plass når vi tok over. Vi har prioritert det viktigste først og jobbet deretter. Mange ting har blitt oppdaget underveis, og veien har blitt litt til mens vi har gått. Men vi har kommet oss bra igjennom og vi har fått utrettet mye under året som har gått.
- I starten skrev vi referater etter styremøtene våre, som fungerte greit. Men verktøyet med protokollføring på styrevernet ble etterhvert tatt i bruk.
- Økonomien og likviditeten til borettslaget har hele tiden vært og er god, det er gjort gode økonomiske vurderinger og beslutninger hele veien og vi har fulgt nøye med på at alle kostnader ikke er høyere enn de trenger å være eller unødvendige. Et tema som dukket opp fort var renteøkningen som påvirket mange, og som gjorde at mange beboere opplevde usikkerhet og uforutsigbarhet, som de fleste andre i landet. På grunn av god økonomi og likviditet kunne vi på nyåret redusere felleskostnadene noe. Det var noe vi som styre kunne gjøre for å hjelpe beboere litt med økte kostnader. Men like mye fordi det var mulig, og grunnlag for å gjøre det uten å spise av borettslagets midler og beholde god likviditet.
- Styret har også fulgt tett med på renteøkninger, og sammenlignet fortløpende med andre banker om vi har hatt en rente som har vært på forsvarlig nivå sammenlignet med andre banker og i takt med økningene til Norges Bank. Vi har også hatt oppe som sak og innhente tilbud fra andre banker på lånet til borettslaget, for å se om vi kan få en bedre og vilkår enn vi har i dag og unngå for mange etterslepp som kan gjøre økonomien til beboere uforutsigbar og unngå qt for mange må selge som konsekvens av for høye kostnader. Vi har det på agendaen, og vi vurderer hele tiden. Men har avventet litt siden renta nå har stagnert. Men det er fortsatt noe vi tenker er lurt, og på et tidspunkt innhente uforpliktende tilbud fra andre banker, for å sonde terrenget og sikre at vi har de beste betingelsene vi kan få. Og hvis dette er noe som beboerne i borettslaget ønsker selvølgelig.
- Mange har blitt litt forvirret av fakturaene til Obos da økte kostnader ikke har vært forklart eller spesifisert i fakturaen annet enn markert som regulering lån 1. Vi har fått mange henvendelser om dette, og de som har spurt har fått forklaring om at det er etterslepp på renter og at lånet vårt er akonto. Interim styret varslet fortløpende om økte kostnader på Vibbo, men vi som styre har ikke gjort det på samme måte. Borettslaget og beboere her er lånekunder på lik linje med andre i Obos Banken. Og det hadde vært vært ønskelig for fremtiden om Obos kunne spesifisert beløp på fakturaene sine. Vi har som tiltak snakket om å legge ut kopi av brev som blir sendt til styret om renteøkninger fra Obos, på Vibbo.
- Helt i starten av styreperioden gikk vi og Sentrumskvartalet borettslag sammen om en tvist eller uenighet med utbygger som krevde juridisk bistand, for å få utbygger og entreprenør til å rette feil på fellesarealer og i garasjeanlegg. Det var en lengre og litt krevende prosess, men man kom til slutt til enighet og mye er forbedret og rettet.
- I budsjettmøtet før jul ble det klart at lånet til borettslaget ikke er et grønt bolig lån, og at vi derfor har hatt og har høyere rente enn vi hadde trengt. Vi jobber fortsatt med å få dette på plass. Det mangler energimerking på Obos egne leiligheter, som er krav til grønt lån. Og det jobbes med å få et eksternt firma til å energimerke leilighetene. Vi har lurt litt på hvorfor dette ikke har vært på plass når interim styret tok opp lånet på vegne av borettslaget, og ikke sørget for grønt lån på leiligheter som var helt nye og kunne vært energimerket fra start. Vi jobber fortsatt med saken, og gjør det vi kan for å få det på plass.
- Vi har hatt befaring og fått tilbud fra Securitas på kamera overvåking ved innganger og garasjeport da Sentrumskvartalet er et åpent boligkompleks med lett tilgang fra flere steder, for alle som ferdes



i sentrum. Det er mye gjennomgangstrafikk og det er lett å komme seg inn. Det er planlagt installering av videoovervåking ved garasjeporten i første omgang. Vi fikk et godt tilbud fra Securitas, men må avvente mer overvåking til vi får tatt det som sak på generalforsamling og eventuelt får flertall for mer videoovervåking.

- Vi har hatt på agendaen at brantrapp montert i C blokka har en så lav dør at man lett kan klatre over. Vi har snakket om muligheter for å stenge igjen mer så det ikke går an å klatre over, og også stenge mer oppover for å unngå at det blir møkkete og ansamling av fugler, som krever vedlikehold av vaktmester.
- Brev til kommunen før jul med bekymring for flytting av produksjon av fiskemat til butikklokalet til Knutstad & Holen. Brevet og saken endte i HA. Vi hadde møte med Kjetil Holen og fikk rettet opp i misforståelsen. Det er imidlertid kontinuerlig støy og høyfrekvent lyd fra butikken, som er belastende og gjør at noen beboere ikke kan sitte ute og mange har soveromsvindu ut denne veien. Vi har snakket om å ta opp dette med Kjetil Holen, og høre hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere støyen.
- HMS runde gjennomført med vaktmester.
- Det er tatt opp flere ganger at vi må se på muligheter for at alle beboere har en fysisk nøkkel å låse seg inn med og ikke bare en brikke som er avhengig av strøm. Det er på agendaen at det viktig for beboere og ha tilgang til boligen sin uavhengig av strøm.
- Problemer for flere beboere over lang tid i både C og D blokka med matlukt gjennom ventilasjon, det er nå byttet til filter for å bedre dette.
- Det er flere som plages av ulike problemer fra ventilasjonsanlegget. Som bråk og susing, tung luft, dårlig luftsirkulasjon og varm luft som kommer inn. Besøkende på legesentret har også fortalt om et klamt og dårlig inn klima inne på legesentret med høy temperatur. Det er fra styrets side kun meldt inn om matlukt og ikke andre forhold rundt ventilasjonen på nåværende tidspunkt.
- Det er blitt gitt tilbud om felles bestilling av solskjerming til alle leiligheter i borettslaget i regi av styret, og de som bestilte har nå fått dette levert. Det var et nødvendig tiltak for mange leiligheter for å holde innnetemperaturen på et levelig nivå.
- Det er generelt høy temperatur i mange av leilighetene, selv om man skrur ned gradene. Og mange har mye soleksponering og store soleksponerte overflater i leilighetene som gjør at det blir varmt. Vi håper at solskjerming vil avhjelpe dette litt. Men vi har snakket om muligheter for å installere kjølebatteri på ventilasjonen eller andre mulige løsninger da det blir høye innnetemperaturer spesielt om sommeren.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innbetaling av kapitalkostnader ikke var tatt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader som borettslaget skulle dekke i Kvartal 54 C-D Es ble lavere enn antatt. Dette på grunn av at sameiet hadde en del oppsparte midler som ble benyttet til å dekke disse kostnadene. Det har blitt lavere kostnader til vann/avløp, da disse kostnadene nå føres i Sentrumskvartalet Garasje- og Utomhussameie.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var lagt inn kapitalkostnader i budsjettet.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er lagt inn borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på eiendomsskatt, 10% prisøkning på renovasjon og 15% prisøkning på vann/avløp.

Energikostnader

Alle energikostnader føres via regnskapet til Sentrumskvartalet Garasje- og Utomhussameie, derfor er det ikke lagt inn kostnader under denne posten i budsjettet til borettslaget.

Forsikring

Forsikringspremien føres via regnskapet til Kwartal 54 C-D Es. Det er derfor ikke lagt inn noe beløp under denne posten i borettslaget sitt budsjett.

Lån

2317 Grønnegata Borettslag har lån i Obos banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i juli 2057. Lånet har avdragsfrihet frem til mars 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 20 % reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i 2317 Grønnegata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 2317 Grønnegata 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

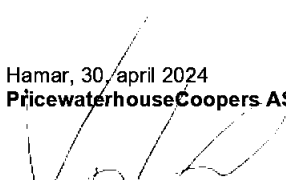
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
05 av 2317 Grønnegata Borettslag - årsrapport og regnskap 2023.pdf



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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



776 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG KUNDENR. 7762317

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.		134 237	0	134 237	852 668
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 768 432	2 742 237	112 900	8 400
Anskaffelse bygg		23 040 000	-220 180 000	0	0
Anskaffelse tomt		-23 040 000	0		
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	132 108 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	0	0	132 108 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-20 628 000	-2 848 000	0	0
Innb. borettsinnskudd		0	88 072 000	0	0
Innbetalt andelskapital		0	240 000	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	-422 001	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		718 431	134 237	132 220 900	8 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		852 668	134 237	132 355 137	861 068
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 382 494	742 005		
Kortsiktig gjeld		-529 826	-607 768		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		852 668	134 237		



776 - 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG KUNDENR. 7762317

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 064 034	595 019	0	6 216 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 537 446	426 765	2 537 000	2 192 000
Innbetalinger		16 366	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 617 846	1 021 784	2 537 000	8 408 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 000
Styrehonorar		0	0	0	-96 000
Revisjonshonorar	3	-17 370	0	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 570	-13 576	-89 000	-94 000
Konsulenthonorar	4	-29 196	0	-15 000	-20 000
Kontingenter		-4 600	0	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	5	-37 027	-4 215	-170 000	-86 000
Forsikringer		0	-1 516	0	0
Kommunale avgifter	6	-188 214	-26 369	-608 000	-401 000
Kostnader sameie	18	-721 818	-442 264	-1 069 000	-1 128 000
Energi/fyring	7	-46 986	0	-150 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-187 376	-35 882	-215 500	-226 000
Andre driftskostnader	8	-86 443	-9 207	-92 000	-101 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 407 600	-533 029	-2 424 100	-2 182 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 210 246	488 755	112 900	6 225 400
Innbetalt andel fellesgjeld		20 628 000	2 848 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 838 246	3 336 755	112 900	6 225 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 220	502	0	0
Finanskostnader	10	-5 074 034	-595 020	0	-6 217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 069 814	-594 518	0	-6 217 000
ÅRSRESULTAT		21 768 432	2 742 237	112 900	8 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		21 768 432	2 742 237		



776 - 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG
KUNDENR. 7762317

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	197 140 000	220 180 000
Tomt		23 040 000	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	422 001	0
SUM ANLEGGSMIDLER		220 602 001	220 180 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 424	0
Andre kortsiktige fordringer	12	25 035	81 677
Energiavregning	16	0	81
Driftskonto OBOS-banken		1 353 036	660 247
SUM OMLØPSMIDLER		1 382 494	742 005
SUM EIENDELER		221 984 495	220 922 005



11

2317 Grønnegata Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	13	24 510 669	2 742 237
SUM EGENKAPITAL		24 750 669	2 982 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	108 632 000	129 260 000
Borettsinnskudd	15	88 072 000	88 072 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		196 704 000	217 332 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 149	12 748
Påløpte renter		504 767	595 020
Påløpte kostnader		17 370	0
Energiavregning	16	540	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 826	607 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 984 495	220 922 005
Pantstillelse	17	827 780 000	935 000 000
Garantiansvar	18	281 763	0

Hamar, 8.5.2024

STYRET I 2317 GRØNNEGATA BORETTSLAG

Stein Rune Bakke/s/

Hilde Mariann Hansen/s/

Oda Sofie Lien Jevne/s/

Knut Røshol/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	2 459 434
Garasjeleie	78 012
Kapitalkostnader på IN-lån	4 751 668
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	312 366
Overført til kapitalkostnader	-5 064 034
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 537 446

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 370.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 544
Sweco Norge AS	-19 652
SUM KONSULENTHONORAR	-29 196

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 875
Egenandel forsikring	-14 210
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 027

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 946
Vann- og avløpsavgift	-42 644
Renovasjonsavgift	-113 624
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 214

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 905
Andre fyringskostnader	-81
SUM ENERGI / FYRING	-46 986

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 145
Vaktmestertjenester	-575
Renhold ved firmaer	-65 973
Andre fremmede tjenester	-1 666
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-94
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 223
Velferdskostnader	-4 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 443

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 756
Andre renteinntekter	464
SUM FINANSINNTEKTER	4 220

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 311 889
Renter til utbygger	-762 145
SUM FINANSKOSTNADER	-5 074 034

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022/2023	197 140 000
SUM BYGNINGER	197 140 000

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.1/bnr.7673

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	25 035
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 035

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 034 669
Egenkapital fra IN tidligere	2 848 000
Egenkapital fra IN 2023	20 628 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 510 669



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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2023 -132 108 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 2 848 000

Nedbetalt i år, IN 20 628 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -108 632 000

Lånet er etannuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-BANKEN	Første avdrag er 30/03-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2028	
5008		650
3011		1 200
4009, 5001		1 250
4001		1 350
2002, 2003, 2005, 3002		1 450
3003, 3005, 4004		1 550
3001, 5006		1 600
1001, 3012		1 750
2011		1 800



2009	1 900
2004, 3009, 4010	2 000
1002, 3004, 4008, 5007	2 100
5005	2 150
4003	2 200
6002	2 250
2012	2 350
2008	2 450
2007	2 500
2010, 3008	2 550
2006, 3007, 3010	2 600
4007	2 650
4006	2 700
5004	2 750
4005	2 800
6001	2 850
4011, 6003	3 000
5003	3 250

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2022	-88 072 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-88 072 000

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-411 371
SUM INNETEKTER	-411 371

KOSTNADER

Overført	410 831
SUM KOSTNADER	410 831

SUM ENERGIAVREGNING **-540**

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

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

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	88 072 000
Pantelån	108 632 000
Beregnete IN-forpliktelser	23 476 000
TOTALT	220 180 000

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

Bygninger	197 140 000
Tomt	23 040 000
TOTALT	220 180 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 3 som utgjør 3427/9139 deler av Sentrumskvartalet garasje- og utomhusssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 191 493.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 3427/3917 deler av Kvartalet 54 C-D eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 90 270.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8184175. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [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. mai og 30. november** 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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 776 Selskapsnavn: 2317 Grønnegata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.