



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 033 797
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORHAMARGATA 34 BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 944	721 819
Sum inntekter		860 944	721 819
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	52 875
Annen driftskostnad		517 110	500 875
Sum kostnader		568 455	553 750
Driftsresultat		292 489	168 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 525	5 220
Sum finansinntekter		5 525	5 220
Annen finanskostnad		97 497	65 590
Sum finanskostnader		97 497	65 590
Netto finans		-91 972	-60 370
Ordinært resultat før skattekostnad		200 517	107 699
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 517	107 699
Årsresultat		200 517	107 699
Totalresultat		200 517	107 699
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 517	107 699
Sum overføringer og disponeringer		200 517	107 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 155 000	12 155 000
Sum varige driftsmidler		12 155 000	12 155 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 852	
Sum finansielle anleggsmidler		11 852	0
Sum anleggsmidler		12 166 852	12 155 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 867	26 687
Sum fordringer		48 867	26 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 509	167 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 509	167 395
Sum omløpsmidler		290 375	194 082
SUM EIENDELER		12 457 227	12 349 082

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		624 858	424 341
Sum opptjent egenkapital		624 858	424 341
Sum egenkapital		627 858	427 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 094 660	3 207 255
Øvrig langsiktig gjeld		8 666 793	8 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 761 453	11 862 255
Sum langsiktig gjeld		11 761 453	11 862 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		746	378
Leverandørgjeld		67 170	4 500
Annen kortsiktig gjeld			54 608
Sum kortsiktig gjeld		67 916	59 486
Sum gjeld		11 829 369	11 921 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 457 227	12 349 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358811

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 033 797
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORHAMARGATA 34 BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 944	721 819
Sum inntekter		860 944	721 819
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	52 875
Annen driftskostnad		517 110	500 875
Sum kostnader		568 455	553 750
Driftsresultat		292 489	168 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 525	5 220
Sum finansinntekter		5 525	5 220
Annen finanskostnad		97 497	65 590
Sum finanskostnader		97 497	65 590
Netto finans		-91 972	-60 370
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 517	107 699
Årsresultat		200 517	107 699
Totalresultat		200 517	107 699
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 517	107 699
Sum overføringer og disponeringer		200 517	107 699



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 12 155 000 12 155 000
Sum varige driftsmidler 12 155 000 12 155 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 11 852
Sum finansielle
anleggsmidler 11 852 0

Sum anleggsmidler 12 166 852 12 155 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 48 867 26 687
Sum fordringer 48 867 26 687

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 241 509 167 395
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 241 509 167 395

Sum omløpsmidler 290 375 194 082

SUM EIENDELER 12 457 227 12 349 082

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 000 3 000
Sum innskutt egenkapital 3 000 3 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	624 858	424 341
Sum opptjent egenkapital	624 858	424 341
Sum egenkapital	627 858	427 341
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 094 660	3 207 255
Øvrig langsiktig gjeld	8 666 793	8 655 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 761 453	11 862 255
Sum langsiktig gjeld	11 761 453	11 862 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	746	378
Leverandørgjeld	67 170	4 500
Annen kortsiktig gjeld		54 608
Sum kortsiktig gjeld	67 916	59 486
Sum gjeld	11 829 369	11 921 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 457 227	12 349 082



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

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



Årsmøte 2023

Storhamargata 34 Borettslag

14. mars 2023

Selskapsnummer: 4812





Velkommen til årsmøte i Storhamargata 34 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:

14. mars 2023 kl. 18:00, Biblioteket i Hamar, møterom 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Storhamargata 34 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sigrunn Wilhelmsen Solbakk 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.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges i møtet.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4812, årsrapport og årsregnskap, med revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

- Sigrunn Wilhelmsen Solbakk

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

Sak 8

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrunn Wilhelmsen Solbakk	Storhamargata 34 A
Styremedlem	Pia Haugseth Enger	Høyensalgata 12
Styremedlem	Bjarte Espe	Storhamargata 34 B
Varamedlem	Silva Eikaas	Storhamargata 34 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Sigrunn Wilhelmsen Solbakk	Storhamargata 34 A
Varadelegert	Bjarte Espe	Storhamargata 34 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 31 97 04, og e-post sigrunn.solbakk@inn.no. Beboere 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 Storhamargata 34 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Storhamargata 34 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987033797, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 155

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.

Storhamargata 34 Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid



Styret har i perioden siden forrige generalforsamling avholdt 7 styremøter og hatt 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte med rådgiver i Obos. Mellom møtene har styret tatt seg av nødvendig driftsoppgaver og behandlet søknader fra beboere. Det ble ikke avholdt noen dugnader i 2022, men styret planlegger å arrangere en dugnad i løpet av våren 2023. Det ble avholdt brannøvelse i desember 2022.

Borettslaget har vært i en svært presset økonomiske situasjon det siste året, og styret har derfor forventet å sette i gang med noen større prosjekter. Styret har undersøkt radiatormålere for å få ned strømkostnadene. Radiatormålere ville gitt mulighet for individuell avregning av strømforbruket. Det viste seg imidlertid å ikke lønne seg for et så lite borettslag som vårt, derfor gikk ikke styret videre med det. Styret har hatt god dialog Obos om de økte utgiftene og fått hjelp til å estimere energikostnader fremover, noe som igjen har hjulpet oss å justere budsjettet. Den økonomiske situasjonen er nå vesentlig forbedret og det neste styret som velges vil få et større handlingsrom.

Borettslaget har vært uten et fungerende ringeklokke- og døråpningssystem helt siden avtalen for det gamle callingsystemet ble avsluttet av Telenor etter en skade på ledningene under veiarbeidet i Storhamargata. Obos-nøkkel er nå installert og klart til å tas i bruk. Beboere vil få informasjon om hvordan det nye systemet fungerer gjennom Vibbo.

Det er stadig en utfordring å rekruttere til styret. Det vil bli nødvendig med utskiftninger og omrokkeringer i styresammensetning for 2023. Både styreleder og styremedlem er på valg. Vi legger til grunn at andelseiere bidrar med hver sin tårn, og håper på god rekruttering til styret i årets generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentøkninger i 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Eiendomsskatten er budsjettert økt med 5 %. Renovasjon, samt vann og avløp, er budsjettert økt med 7 %, med tillegg av kr 500 pr boenhet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storhamargata 34 Borettslag.

Lån

Storhamargata 34 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningshonoraret er budsjettert økt med 5 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storhamargata 34 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storhamargata 34 BRL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 234912, årsrapport og årsregnskap, med revisors beretning.pdf

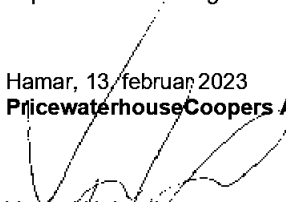


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 13. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



STORHAMARGATA 34 BRL
ORG.NR. 987 033 797, KUNDENR. 4812

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	134 596	147 038	134 596	222 459
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	200 517	107 699	184 500	200 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-112 595	-120 141	-120 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-59	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	87 863	-12 442	64 500	100 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	222 459	134 596	199 096	323 259
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	290 375	194 082		
Kortsiktig gjeld	-67 916	-59 486		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	222 459	134 596		



STORHAMARGATA 34 BRL
ORG.NR. 987 033 797, KUNDENR. 4812

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		160 856	142 841	141 516	151 668
Innkrevde felleskostnader	2	700 088	578 978	687 484	877 332
SUM DRIFTSINNTEKTER		860 944	721 819	829 000	1 029 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-7 875	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 700	-5 000	-7 200
Andre honorarer		0	-10 850	0	0
Forretningsførerhonorar		-31 790	-30 865	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-7 955	-42 754	-15 000	-15 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-27 935	-9 755	-40 000	-40 000
Forsikringer		-29 581	-28 365	-44 000	-49 000
Kommunale avgifter	8	-146 067	-124 511	-155 000	-190 000
Energi/fyring	9	-184 354	-176 711	-146 000	-216 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 280	-49 680	-51 000	-57 000
Andre driftskostnader	10	-29 049	-20 684	-33 500	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-568 455	-553 750	-575 500	-700 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		292 489	168 069	253 500	328 800
DRIFTSRESULTAT		292 489	168 069	253 500	328 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 525	5 220	0	0
Finanskostnader	12	-97 497	-65 590	-69 000	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 972	-60 370	-69 000	-128 000
ÅRSRESULTAT		200 517	107 699	184 500	200 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		200 517	107 699		



STORHAMARGATA 34 BRL
ORG.NR. 987 033 797, KUNDENR. 4812

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 696 400	10 696 400
Tomt		1 458 600	1 458 600
Miljøbankkonto, øremerket		11 852	0
SUM ANLEGGSMIDLER		12 166 852	12 155 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 836	12 870
Andre kortsiktige fordringer	14	30 031	13 817
Driftskonto OBOS-banken		196 293	122 351
Sparekonto OBOS-banken		45 216	44 840
Innestående i andre banker		0	204
SUM OMLØPSMIDLER		290 375	194 082
SUM EIENDELER		12 457 227	12 349 082



10

Storhamargata 34 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 300		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	624 858	424 341
SUM EGENKAPITAL		627 858	427 341

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 094 660	3 207 255
Borettsinnskudd	17	8 655 000	8 655 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	11 793	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 761 453	11 862 255

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		67 170	4 500
Påløpte renter		746	378
Annen kortsiktig gjeld		0	54 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 916	59 486

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **12 457 227** **12 349 082**

Pantstillelse	19	5 230 000	5 230 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 01.02.2023
Styret i Storhamargata 34 BRL

Sigrunn Wilhelmsen Solbakk /s/ Pia Haugseth Enger /s/ Bjarte Espe /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes 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	539 328
Oppv/v.va. arealbas.	115 688
Lån ifm. rehabilitering	45 072
Kapitalkostnader på IN-lån	152 568
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 288
Overført til kapitalkostnader	-160 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	700 088

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 955
SUM KONSULENTHONORAR	-7 955

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 935

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 744
Vann- og avløpsavgift	-53 323
Feieavgift	-835
Renovasjonsavgift	-37 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 067

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 297
Fjernvarme	-175 056
SUM ENERGI / FYRING	-184 354

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-18 383
Andre fremmede tjenester	-7 806
Trykksaker	-166
Andre kontorkostnader	-634
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 049

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	435
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 862
SUM FINANSINTEKTER	5 525

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-71 004
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 493
SUM FINANSKOSTNADER	-97 497

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	10 696 400
SUM BYGNINGER	10 696 400

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.1/bnr.155

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 331
Næringslokale	26 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 031

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-333 413
Egenkapital fra IN tidligere	1 310 000
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-351 729
SUM ANNEN EGENKAPITAL	624 858

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-950 000
Nedbetalt tidligere	92 946
Nedbetalt i år	22 743
	-834 311

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2006	-4 400 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	739 799
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	89 852
Nedbetalt tidligere, IN	1 310 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 260 349

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 094 660**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 **-8 655 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-8 655 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Avsetning bomiljøtiltak **-11 793****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-11 793**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 094 660
Beregnete IN-forpliktelser	958 271
TOTALT	4 052 931

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

Bygninger	10 696 400
Tomt	1 458 600
TOTALT	12 155 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 86100725. 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 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

2017 Rehabilitering av fasade.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

Selskapsnummer: 4812 **Selskapsnavn:** Storhamargata 34 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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