



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 256 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG
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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 920 297	
Sum inntekter		52 920 297	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 445 312	
Sum kostnader		2 445 312	0
Driftsresultat		50 474 985	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 467	
Sum finansinntekter		1 467	0
Annen finanskostnad		3 134 411	
Sum finanskostnader		3 134 411	0
Netto finans		-3 132 944	0
Ordinært resultat før skattekostnad		47 342 041	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 342 041	0
Årsresultat		47 342 041	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 342 040	
Sum overføringer og disponeringer		47 342 040	



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		307 350 000	
Sum varige driftsmidler		307 350 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		307 350 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 351	
Sum fordringer		28 351	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 322	365 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 322	365 000
Sum omløpsmidler		1 027 673	365 000
SUM EIENDELER		308 377 673	365 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 342 040	
Sum opptjent egenkapital		47 342 040	
Sum egenkapital		47 707 040	365 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 577 160	
Øvrig langsiktig gjeld		122 940 000	
Sum annen langsiktig gjeld		260 517 160	0
Sum langsiktig gjeld		260 517 160	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 762	
Leverandørgjeld		29 749	
Annen kortsiktig gjeld		96 962	
Sum kortsiktig gjeld		153 473	0
Sum gjeld		260 670 633	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 377 673	365 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503650

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 256 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG
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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 928 256 413
SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 920 297	
Sum inntekter		52 920 297	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 445 312	
Sum kostnader		2 445 312	0
Driftsresultat		50 474 985	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 467	
Sum finansinntekter		1 467	0
Annen finanskostnad		3 134 411	
Sum finanskostnader		3 134 411	0
Netto finans		-3 132 944	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 342 041	0
Årsresultat		47 342 041	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 342 040	
Sum overføringer og disponeringer		47 342 040	



Organisasjonsnr: 928 256 413
SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		307 350 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		307 350 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 351	
Sum fordringer		28 351	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 322	365 000
Sum omløpsmidler		1 027 673	365 000
SUM EIENDELER		308 377 673	365 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 342 040	



Sum opptjent egenkapital	47 342 040	
Sum egenkapital	47 707 040	365 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	137 577 160	
Øvrig langsiktig gjeld	122 940 000	
Sum annen langsiktig gjeld	260 517 160	0
Sum langsiktig gjeld	260 517 160	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 762	
Leverandørgjeld	29 749	
Annen kortsiktig gjeld	96 962	
Sum kortsiktig gjeld	153 473	0
Sum gjeld	260 670 633	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	308 377 673	365 000



Organisasjonsnr: 928 256 413
SENTRUMSKVARTALET 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



Årsmøte 2023

Sentrumskvartalet Borettslag

19. april 2023

Selskapsnummer: 4298





Velkommen til årsmøte i Sentrumskvartalet 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:

19. april 2023 kl. 18:00, Scandic Hamar, på møterommet "Furuberget 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.

Annen informasjon

Som beskrevet i punktet om styret arbeid, så har styret levert reklamasjoner mot utbygger. Disse er ikke avklart og vi kommer til å innhente juridisk bistand. Vi vil informere spesifikt om dette på årsmøtet.

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 Sentrumskvartalet 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

Kristina S. Kronstad 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

Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad foreslått. Protokollvitne foreslås 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. 4298 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leiv Peter Blakstad
- Sigmund Grønland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Connie Westgård

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tony Frengstad Engh

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Asmund Stubberud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tony Frengstad Engh	Enggata 32
Styremedlem	Leiv Peter Blakstad	Østregate 31
Styremedlem	Sigmund Grønland	Enggata 32
Styremedlem	Marte Grytan	Østregate 31
Styremedlem	Tore Asmund Stubberud	Østregate 39
Varamedlem	Connie Westgård	Østregate 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tony Frengstad Engh Enggata 32

Varadelegert

Tore Asmund Stubberud Østregate 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 41 44 59 72, og e-post sentrumskvartalet.borettslag@styrerrommet.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 Sentrumskvartalet Borettslag

Borettslaget består av 73 andelsleiligheter.

Sentrumskvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928256413, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7672

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.

Sentrumskvartalet Borettslag har ingen 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 PWC Innlandet.



Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt 24.5.22. Fram til da bestod styret av representanter fra OBOS. Rapporten beskriver styrets arbeid i perioden mellom årsmøtene. (generalforsamlingene)

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter. Inkludert konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Noen styremedlemmer har deltatt på OBOS-seminar om styrearbeid. Det har også vært avholdt befaringer med utbygger og eksterne fagfolk. Siden vi er et nyetablert styre har det vært mye å sette seg inn i. Den komplekse strukturen med både borettslag og sameie gjør at det har vært krevende å få oversikt. Mye tid har blitt brukt til å gjøre oss kjent med gjeldende avtaler og regelverk. Likeså ansvarsforholdet mellom borettslaget og sameiet. Utover styremøter har vi hatt omfattende kommunikasjon på mail både med hverandre og eksterne aktører. Det har også vært mye kommunikasjon med andre beboere på Vibbo.

På sikt blir det 2 borettslag og 3 sameier i kvartalet. Sentrumskvartalet borettslag utgjør sammen med Galleri Hervold et eierseksjonssameie. (Sameiet kvartal 54 A-B es) Vi tar sikte på et godt samarbeid med Grønnegata borettslag (byggetrinn C og D) når de har etablert et beboervalgt styre.

En ekstra utfordring for oss har vært et betydelig antall reklamasjoner på fellesarealene. Det meste av dette er meldt opp i Dalux. Noe er også meldt opp som formell reklamasjon mot utbygger. Mye er utbedret, men viktige ting står igjen. De viktigste sakene for oss har vært kvaliteten på garasjegalvet og svalgangene. Her har vi innhentet befaringsrapport fra takstmann, og den underbygger vårt syn på at arbeidet ikke er godt nok utført. Vi er heller ikke fornøyde med ventilasjonen i søppelrommet. I skrivende stund er vi ikke i mål med disse sakene, og det er mulig vi må ha juridisk bistand for å komme videre.

Vi vurderer å inngå en langsiktig teknisk drift- og vedlikeholdsavtale med OBOS-prosjekt. Det vil være et godt hjelpemiddel for å sikre at nødvendig vedlikehold blir utført i årene som kommer.



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

Regnskapet viser at kostnader til strøm ble en del høyere enn budsjettet. Grunnen til dette er at fellesmåler var registrert på Sentrumskvartalet Borettslag fra start, og borettslaget har lagt ut for strøm for alle boligselskapene i Sentrumskvartalet. De andre boligselskapene vil bli fakturert for strøm etter sameiebrøken i 2023, slik at strømmkostnaden fordeles rett. Førte strømkostnaden for 2022 i Sentrumskvartalet Borettslag viser dermed ikke den reelle kostnaden for borettslaget.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Eiendomsskatten er budsjettert iht estimat fra Hamar kommune. Renovasjon er budsjettert økte med 7 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Sentrumskvartalet Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sentrumskvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4298 årsrapport og årsregnskap.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, 20. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 928 256 413, KUNDENR. 4298

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	2022	2021	2022	2023	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	365 000	0	365 000	874 200	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	47 342 040	0	116 317	145 975	
Kjøp bygning	-272 310 000				
Kjøp tomt	-35 040 000				
Tillegg for nye langsiktige lån	14 184 410 000	0	0	0	
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -46 832 840	0	0	0	
Innbetalt borettsinnskudd	15 122 940 000				
Innbetalt andelskapitalen	0	365 000	0	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	509 200	365 000	116 317	145 975	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	874 200	365 000	481 317	1 020 175	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	1 027 673	365 000			
Kortsiktig gjeld	-153 473	0			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	874 200	365 000			

**SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG**
ORG.NR. 928 256 413, KUNDENR. 4298**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 124 245	0	0	4 789 116
Innkrevde felleskostnader	2	2 929 620	0	2 870 000	4 118 884
Ladeinntekter EL-bil		33 592	0	0	48 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 087 457	0	2 870 000	8 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	0	-100 000
Revisjonshonorar	3	-13 750	0	-7 000	-9 330
Forretningsførerhonorar		-110 469	0	-105 000	-116 000
Konsulenthonorar	4	-35 739	0	-15 000	-25 000
Kontingenter		0	0	-14 600	0
Drift og vedlikehold	5	-20 968	0	-225 000	-200 000
Forsikringer		-1 516	0	0	0
Kommunale avgifter	6	-159 347	0	-482 000	-473 121
Ladekostnader EL-bil		-5 925	0	0	-48 000
Kostnader sameie	18	-1 394 447	0	-1 316 250	-2 163 474
Energi/fyring	7	-380 413	0	-166 667	-337 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 650	0	-255 500	-350 000
Andre driftskostnader	8	-126 089	0	-166 667	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 445 312	0	-2 753 683	-4 020 025
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 642 144	0	116 317	4 935 975
Innbetalt andel fellesgjeld		46 832 840	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		50 474 984	0	116 317	4 935 975
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 467	0	0	0
Finanskostnader	10	-3 134 411	0	0	-4 790 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 132 944	0	0	-4 790 000
ÅRSRESULTAT		47 342 040	0	116 317	145 975
Overføringer:					
Til annen egenkapital		47 342 040	0		



SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 928 256 413, KUNDENR. 4298

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	272 310 000	0
Tomt		35 040 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		307 350 000	0
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	28 351	0
Driftskonto OBOS-banken		998 381	365 000
Sparekonto OBOS-banken		941	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 673	365 000
SUM EIENDELER		308 377 673	365 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5000		365 000	365 000
Annen egenkapital	13	47 342 040	0
SUM EGENKAPITAL		47 707 040	365 000



9

Sentrumskvartalet Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	137 577 160	0
Borettsinnskudd	15	122 940 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		260 517 160	0

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		29 749	0
Påløpte renter		26 762	0
Påløpte kostnader		96 962	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 473	0

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **308 377 673** **365 000**

Pantstillelse	17	914 950 000	1 076 381 000
Garantiansvar	18	0	0

Hamar, 07.03.2023

Styret i Sentrumskvartalet Borettslag

Tony Frengstad Engh /s/

Leiv Peter Blakstad /s/

Sigmund Grønland /s/

Marte Grytan /s/

Tore Asmund Stubberud /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

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	2 827 868
Garasje	101 752
Kapitalkostnader på IN-lån	2 913 667
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	210 578
Overført til kapitalkostnader	-3 124 245
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 929 620

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er knyttet til:

Revisjon	-7 000
Kontroll og innlevering av skattemelding	-3 375
Villighetserklæring	-3 375
SUM REVISJONSHONORAR	-13 750

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Morten Silkebækken AS	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 739
SUM KONSULENTHONORAR	-35 739

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 968

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-159 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 347

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-380 412
SUM ENERGI / FYRING	-380 413

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

Driftsmateriell	-3 979
Vaktmestertjenester	-788
Renhold ved firmaer	-113 693
Andre fremmede tjenester	-225
Trykksaker	-2 456
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Porto	-1 560
Bank- og kortgebyr	-819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 089

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	262
SUM FINANSINTEKTER	1 467

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 679 740
Renter til utbygger	-454 505
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	-3 134 411

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	272 310 000
SUM BYGNINGER	272 310 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.1/bnr.7672

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**

Avregningskonto	21 293
Smart Charge	7 058
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 351

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	509 200
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	46 832 840
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 342 040

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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12: 3,55%, løpetid 40 år

	-184 410
Opprinnelig, 2022	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	46 832 840
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-137 577 160

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

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 30/05-2027
4013	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027	500



2007	600
4004	900
5003	1 100
2006	1 200
2002	1 250
3006	1 300
3008, 4006	1 350
2003, 3013, 4008	1 400
3002, 3003	1 500
4002, 4003	1 550
4014	1 600
2009	1 800
6012	1 950
2010, 2012, 2013	2 000
3009, 3010, 3012	2 050
4012	2 150
3015	2 200
3007, 5010	2 250
4007	2 300
2001, 2005, 5005	2 350
5012	2 400
3005	2 450
6002	2 500
4001, 5006	2 550
4005	2 600
2014	2 750
6003	2 850
5008	2 950
2011, 5002	3 050
3011, 5001	3 100
6008	3 150
4010	3 250
4009	3 350
4011	3 550
5009, 6006	3 650
3014	3 800
6009	3 850
5011	4 050
6011	4 250
5007	4 500
8002	5 050
7003	5 850
8001	6 300
7001	8 950

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2022	-122 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-122 940 000

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-496 355
SUM INNETEKTER	-496 355

KOSTNADER

Overført Sentrumskvartalet G. og Utomhus	496 355
SUM KOSTNADER	496 355

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	122 940 000
Pantelån	137 577 160
Bregnede IN-forpliktelser	46 832 840
TOTALT	307 350 000

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

Bygninger	272 310 000
Tomt	35 040 000
TOTALT	307 350 000

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

Selskapet eier 4857/9139 deler av Sentrumskvartalet garasje- og utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2021 og garantiansvaret for 2022 settes derfor til null for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 4857/5222 deler av Kvartal 54 A-B eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet

Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2021 og garantiansvaret for 2022 settes derfor til null for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8064961. 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 **30.05 og 30.11** 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 4298 **Selskapsnavn:** Sentrumskvartalet 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.