



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		721 819	655 617
Sum inntekter		721 819	655 617
Kostnader			
Lønnskostnad		52 875	49 545
Annen driftskostnad		500 875	435 159
Sum kostnader		553 750	484 704
Driftsresultat		168 069	170 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 220	5 372
Sum finansinntekter		5 220	5 372
Annen finanskostnad		65 590	80 539
Sum finanskostnader		65 590	80 539
Netto finans		-60 370	-75 167
Ordinært resultat før skattekostnad		107 699	95 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		107 699	95 746
Årsresultat		107 699	95 746
Totalresultat		107 699	95 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 699	95 746
Sum overføringer og disponeringer		107 699	95 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 155 000	12 155 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 687	12 351
Sum fordringer		26 687	12 351
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 395	184 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 395	184 441
Sum omløpsmidler		194 082	196 792
SUM EIENDELER		12 349 082	12 351 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		424 341	316 642
Sum opptjent egenkapital		424 341	316 642
Sum egenkapital		427 341	319 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 207 255	3 327 396
Øvrig langsiktig gjeld		8 655 000	8 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 862 255	11 982 396
Sum langsiktig gjeld		11 862 255	11 982 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		378	360
Leverandørgjeld		4 500	12 043
Annen kortsiktig gjeld		54 608	37 351
Sum kortsiktig gjeld		59 486	49 754
Sum gjeld		11 921 741	12 032 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 349 082	12 351 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 335972

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		721 819	655 617
Sum inntekter		721 819	655 617
Kostnader			
Lønnskostnad		52 875	49 545
Annen driftskostnad		500 875	435 159
Sum kostnader		553 750	484 704
Driftsresultat		168 069	170 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 220	5 372
Sum finansinntekter		5 220	5 372
Annen finanskostnad		65 590	80 539
Sum finanskostnader		65 590	80 539
Netto finans		-60 370	-75 167
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		107 699	95 746
Årsresultat		107 699	95 746
Totalresultat		107 699	95 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 699	95 746
Sum overføringer og disponeringer		107 699	95 746



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 155 000	12 155 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		26 687	12 351
Sum fordringer		26 687	12 351

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 395	184 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 395	184 441

Sum omløpsmidler		194 082	196 792
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		12 349 082	12 351 792
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		424 341	316 642



Sum opptjent egenkapital	424 341	316 642
Sum egenkapital	427 341	319 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 207 255	3 327 396
Øvrig langsiktig gjeld	8 655 000	8 655 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 862 255	11 982 396
Sum langsiktig gjeld	11 862 255	11 982 396
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	378	360
Leverandørgjeld	4 500	12 043
Annen kortsiktig gjeld	54 608	37 351
Sum kortsiktig gjeld	59 486	49 754
Sum gjeld	11 921 741	12 032 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 349 082	12 351 792



Organisasjonsnr: 987 033 797
STORHAMARGATA 34 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Storhamargata 34 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4812>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Storhamargata 34 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Pia Haugseth Enger velges til å signere protokollen

Sak 3

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.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pia Haugseth Enger

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silva Eikaas



Sak 6

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:

- Sigrunn Wilhelmsen Solbakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Espe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrunn Wilhelmsen Solbakk	Storhamargata 34 A
Styremedlem	Bjarte Espe	Storhamargata 34 B
Styremedlem	Ellen C Rodskier Klaveness	Storhamargata 34 A
Varamedlem	Silva Eikaas	Storhamargata 34 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Sigrunn Wilhelmsen Solbakk	Storhamargata 34 A
Varadelegert	Ellen C Rodskier Klaveness	Storhamargata 34 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Storhamargata 34 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter, og 1 næringsdel. Storhamargata 34 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987033797, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Storhamargata 34 A
Storhamargata 34 B

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 ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Etter et svært aktivt 2020, ble 2021 et roligere år for styret. Det ble avholdt 7 styremøter. Borettslaget har nå godt tatt i bruk den "nye" sykkelboden, mini-kjøkkenhage på bakkeplan og en langt forbedret takterrasse. Etter fjerning av oljetanken har vi også fått på plass en ny og større platting på bakkeplan, dette med god hjelp fra næringsseksjonen i 1. etg.

Resultatet av jordskifterettssaken mot Brochsgården er nå tinglyst, og de to gjesteparkeringsplassene i tomtas sydvestlige hjørne er nå å anse som våre. Av hensyn til naboskapet har vi inntil videre ikke bedt Brochsgården fjerne sitt skilt.

Vi har i 2021 hatt tre besøk av låsesmeder. Først og fremst har vi fått utført service på låser i oppganger og kjeller, men det viste seg etter hvert at porttelefonen vår er syk. Feilen ble etter hvert lokalisert til mobilabonnementet som styrer oppringning mot mobil fra kodepanel. Dette ble avsluttet av Obos/Telenor etter en kuttet kobberledning i forbindelse med graving i Storhamargata.

I 2022 regner vi med å få på plass enten en helt ny Obos-nøkkel som styres med app på mobil, og som vil omfatte både hoveddør og egne inngangsdører - eller en enklere løsning med nytt kodepanel ved hoveddørene. Vi jobber fortsatt opp mot Obos mtp refusjon for kostnader til dette.

I 2020-21 fikk vi som kjent utarbeidet en tilstandsrapport for VA-anlegget, der Obos anbefalte oss å gjøre utskiftinger. For å få gjort dette innen økonomisk forsvarlige rammer, har styret besluttet å skyve dette arbeidet frem i tid. Vi har p.t. ingen vannlekkasjer eller andre faktorer som tilsier at dette arbeidet må utføres omgående. Felleskostnadene ble hevet høsten -21 som et ledd i å starte oppbygging av kapital. Dette for å holde fremtidig låneopptak til et minimum.

Høsten og vinterens ekstraordinære strømkostnader ga også utslag i våre fjernvarmeregninger, og dette spiste av kapitalreservene vi jobber med å bygge opp. Heldigvis har ordningen for strømstøtte gitt oss gode rabatter her, og drifts- og sparekonti er igjen på vei opp.

I 2021 ble det ikke avholdt noen dugnader. I 2022 håper vi å avholde 1-2 dugnader for å bygge videre på ansiktsløftet i kjelleretasjen, ved å male øvrig gulvareal og muligens også vegger i trappeoppgangene. Vi håper også å få på plass flere møbleringssoner på takterrassen. Dette vil avhenge noe av kostnader, da vi ønsker å drifte borettslaget innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Grunnet flytting vil det i 2022 bli noen utskiftinger i sammensetning av styret. Vi legger til grunn at andelseiere bidrar med hver sin tørn, og håper på god rekruttering til styret i årets generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 721 819.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 553 750.

Resultat

Årets resultat på kr 107 699 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 134 596 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 155 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en lavere kostnad for 2022 enn reell kostnad for 2021. Det anbefales derfor at styret foretar en ny beregning av energikostnadene for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 44 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storhamargata 34 Borettslag.

Lån

Storhamargata 34 Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken, begge med flytende rente. Det ene lånet har månedlig forfall. Det andre lånet er har kvartalsvis forfall, med mulighet for individuell nedbetaling.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er budsjettert med kr 32 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Minner om at felleskostnadene ble økt med 30 % i november 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storhamargata 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Storhamargata 34 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 7. april 2022

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		147 038	162 507	147 038	134 596
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		107 699	95 746	139 750	184 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-120 141	-111 215	-120 000	-120 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 442	-15 469	19 750	177 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 596	147 038	166 788	199 096
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		194 082	196 792		
Kortsiktig gjeld		-59 486	-49 754		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 596	147 038		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		142 841	146 997	142 668	141 516
Innkrevde felleskostnader	2	578 978	508 620	661 332	687 484
SUM DRIFTSINNEKTER		721 819	655 617	804 000	829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 875	-4 545	-6 400	-7 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 600	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-10 850	0	-10 850	0
Forretningsførerhonorar		-30 865	-30 110	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-42 754	-20 353	-30 000	-15 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-9 755	-77 017	-42 500	-40 000
Forsikringer		-28 365	-26 604	-41 500	-44 000
Kommunale avgifter	8	-124 511	-131 451	-158 000	-155 000
Energi/fyring	9	-176 711	-76 636	-146 500	-146 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 680	-45 680	-47 000	-51 000
Andre driftskostnader	10	-20 684	-20 710	-32 500	-33 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-553 750	-484 704	-598 250	-575 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		168 069	170 913	205 750	253 500
DRIFTSRESULTAT		168 069	170 913	205 750	253 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 220	5 372	0	0
Finanskostnader	12	-65 590	-80 539	-66 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 370	-75 167	-66 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		107 699	95 746	139 750	184 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		107 699	95 746		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 696 400	10 696 400
Tomt		1 458 600	1 458 600
SUM ANLEGGSMIDLER		12 155 000	12 155 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 870	11 970
Andre kortsiktige fordringer	14	13 817	381
Driftskonto OBOS-banken		122 351	109 521
Sparekonto OBOS-banken		44 840	74 716
Innestående i andre banker		204	204
SUM OMLØPSMIDLER		194 082	196 792
SUM EIENDELER		12 349 082	12 351 792

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 300		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	424 341	316 642
SUM EGENKAPITAL		427 341	319 642

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 207 255	3 327 396
Borettsinnskudd	17	8 655 000	8 655 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 862 255	11 982 396

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 500	12 043
Påløpte renter		378	360
Annen kortsiktig gjeld	18	54 608	37 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 486	49 754

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 349 082	12 351 792
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	5 230 000	5 230 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 01.04.2022
Styret i Storhamargata 34 Borettslag

Sigrunn Wilhelmsen Solbakk /s/ Bjarte Espe /s/ Ellen C Rodskier Klaveness /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	431 078
Oppv/v.va. arealbas.	102 828
Lån ifm. rehabilitering	45 072
Kapitalkostnader på IN-lån	142 074
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	767
Overført til kapitalkostnader	-142 841
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	578 978

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 875

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 2020/2021, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-24 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 910
SUM KONSULENTHONORAR	-42 754

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 755
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 755

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 068
Vann- og avløpsavgift	-34 132
Feieavgift	-881
Renovasjonsavgift	-36 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-124 511

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 491
Fjernvarme	-167 220
SUM ENERGI / FYRING	-176 711

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-15 131
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-599
Telefon, annet	-844
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 684

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	124
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 096
SUM FINANSINNEKTER	5 220

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 793
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 797
SUM FINANSKOSTNADER	-65 590

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	1 148
Viderefakturerte fakturaer	12 669
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 817

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-572 023
Egenkapital fra IN tidligere	1 310 000
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-313 636
SUM ANNEN EGENKAPITAL	424 341

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. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-950 000
Nedbetalt tidligere	67 853
Nedbetalt i år	25 093
	-857 054

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2006	-4 400 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	644 751
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	95 048
Nedbetalt tidligere, IN	1 310 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 350 201
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 207 255

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 KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-54 608

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-54 608****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

8 655 000

Pantelån

3 207 255

Beregnete IN-forpliktelser

996 364

TOTALT**12 858 619**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

10 696 400

Tomt

1 458 600

TOTALT**12 155 000**



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

1. Pia Haugseth

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Silva Eikaas

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sigrunn Solbakk

D. Som varadelegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjarte Espe



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med 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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pia Haugseth Enger velges til å signere protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Pia Haugseth Enger

Varamedlem (1 skal velges)

Silva Eikaas

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Sigrunn Wilhelmsen Solbakk

Varadelegat (1 skal velges)

Bjarte Espe

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.