



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 456 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRYGGERIET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 968 629	2 764 410
Sum inntekter		1 968 629	2 764 410
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	58 191
Annen driftskostnad		1 616 455	1 544 928
Sum kostnader		1 674 646	1 603 119
Driftsresultat		293 983	1 161 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 937	12 154
Sum finansinntekter		23 937	12 154
Annen finanskostnad		124 827	88 363
Sum finanskostnader		124 827	88 363
Netto finans		-100 890	-76 209
Resultat før skattekostnad		193 093	1 085 082
Årsresultat		193 093	1 085 082
Totalresultat		193 093	1 085 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 093	1 085 082
Sum overføringer og disponeringer		193 093	1 085 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 405 000	58 405 000
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		163 028	133 631
Sum finansielle anleggsmidler		163 028	133 631
Sum anleggsmidler		58 568 028	58 538 631
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 333
Andre fordringer		224 210	139 922
Sum fordringer		224 210	141 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 973	772 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 973	772 201
Sum omløpsmidler		924 183	913 456
SUM EIENDELER		59 492 211	59 452 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 100 003	18 906 910
Sum opptjent egenkapital		19 100 003	18 906 910
Sum egenkapital		19 210 003	19 016 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 527 918	2 656 505
Øvrig langsiktig gjeld		37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 184 918	40 313 505
Sum langsiktig gjeld		40 184 918	40 313 505
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 172	546
Leverandørgjeld		754	39 537
Annen kortsiktig gjeld		95 364	81 589
Sum kortsiktig gjeld		97 291	121 672
Sum gjeld		40 282 209	40 435 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 492 211	59 452 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408400

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 456 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRYGGERIET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 968 629	2 764 410
Sum inntekter		1 968 629	2 764 410
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	58 191
Annen driftskostnad		1 616 455	1 544 928
Sum kostnader		1 674 646	1 603 119
Driftsresultat		293 983	1 161 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 937	12 154
Sum finansinntekter		23 937	12 154
Annen finanskostnad		124 827	88 363
Sum finanskostnader		124 827	88 363
Netto finans		-100 890	-76 209
Resultat før skattekostnad		193 093	1 085 082
Årsresultat		193 093	1 085 082
Totalresultat		193 093	1 085 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 093	1 085 082
Sum overføringer og disponeringer		193 093	1 085 082



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		163 028	133 631
Sum anleggsmidler		58 568 028	58 538 631
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		224 210	139 922
Sum fordringer		224 210	141 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 973	772 201
Sum omløpsmidler		924 183	913 456
SUM EIENDELER		59 492 211	59 452 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 100 003	18 906 910
Sum opptjent egenkapital	19 100 003	18 906 910
Sum egenkapital	19 210 003	19 016 910
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 527 918	2 656 505
Øvrig langsiktig gjeld	37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 184 918	40 313 505
Sum langsiktig gjeld	40 184 918	40 313 505
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 172	546
Leverandørgjeld	754	39 537
Annen kortsiktig gjeld	95 364	81 589
Sum kortsiktig gjeld	97 291	121 672
Sum gjeld	40 282 209	40 435 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 492 211	59 452 087



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4881

Bryggeriet 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bryggeriet 4 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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Bryggeriet Arena, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Hjertestarter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeriet 4 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
Kjell Melby 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
Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4881 Bryggeriet 4 brl - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EN ENSTEMMIG VALGKOMITE HAR FØLGENDE INNSTILLING VEDR. STYRETS HONORAR:

Med betydelig økning av honorarer på forrige årsmøte (ca 20 prosent), foreslår vi at styrehonorarene forblir uendret. Det betyr følgende honorarer:

Leder: kr 32.000

Styremedlem: kr 9.500 pr medlem



Varamedlem: kr 700 pr innkalt møte (anslått 3 møter)

Totalt: kr 53100

Styrets innstilling

Varamedlemmet har deltatt på 5 styremøter i perioden. Styret foreslår at det totale honoraret økes til kr 54 500,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 500,-.

Sak 7

Hjertestarter

Forslag fremmet av:

Bjørn Flyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En hjertestarter har vist seg i mange tilfeller å redde liv. For Br4 -5 og 6 er en slik hjertestarter ikke lett tilgjengelig, nærmeste er inne i gamle Nestlebygget, men dette er jo avlåst område for allmenheten.

Jeg er klar over at ambulansene kan ha slike i bilene, og normalt vil en ambulanse ikke bruke lang tid hit, men situasjoner kan oppstå at ambulanse ikke kan komme umiddelbart.

En hjertestarter kan plasseres i garasjen og være lett tilgjengelig for alle 3 blokkene. Forslår derfor at styret tar kontakt med Br 5 og 6 for at vi kan spleise på innkjøp av en hjertestarter. Jeg har søkt litt på nett og fått «Best i test» på HeartSine PAD 350 Hjertestarter. Denne har en kostnad på kr 17.500, pluss skap til ca kr 3.400, totalt kr 20.900,-. Det er ikke store investeringen. Batteri og elektrodsettet må byttes hvert 4. år.

Følg nedenstående link for mer info og instruksjonsvideo for bruk av hjertestarter.

Hjertestarter PAD 350: Norges mest solgte - Røde Kors Førstehjelp (rodekorsforstehjelp.no)

Forslag til vedtak:

Styret tar kontakt med styret i Br 5 og 6 med forslag om at vi sammen investerer i en hjertestarter for felles avbenyttelse.

Årsmøte i Br4 godkjenner en slik investering under forutsetning av positive tilbakemeldinger fra Br5 og 6.

Garasjelaget finner et egnet sted for plassering.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget, forutsatt at Bryggeriet 5 og 6 blir med og deler på kostnaden.

Forslag til vedtak

Det anskaffes hjertestarter i borettslaget forutsatt at Bryggeriet 5 og 6 blir med og deler på kostnaden.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS ENSTEMMIGE INNSTILLING TIL NYTT STYRE:

1: Som leder:

Ny: Bjørn Flyen Adr: Torggata 135 A

2: Som styremedlem:

Kjetil Kalager (ikke på valg).

Ny: Anne Nyland Adr: Torggata 135 B

3: Som varamedlem:

Ny: Trine Karlsen Adr: Torggata 135 A

4: Som valgkomite: Ove Riise Ladan Keyvannia Gerd Bieltvedt

Hamar, 07.03.2024

Ove Riise/s/ Ladan Keyvannia/s/ Gerd Bieltvedt/s/

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Flyen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Nyland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Karlsen



Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Gerd Bieltvedt
- Ladan Keyvannia
- Ove Riise



ÅRSRAPPORT FOR 2023 Bryggeriet 4 borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Melby	Torggata 135 B
Styremedlem	Anne Berit Bertinussen	Torggata 135 A
Styremedlem	Kjetil Kalager	Torggata 135 A
Varamedlem	Bjørn Ingar Flyen	Torggata 135 A

Valgkomiteen

Gerd Bieltvedt	Torggata 135 A
Ladan Keyvannia	Torggata 135 B
Ove Riise	Torggata 135 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 902 08 248- Bjørn Flyen eller mail til bryggeriet4@styrerommet.no. Se Bryggeriet 4 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bryggeriet 4 Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Bryggeriet 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991456805, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7416

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bryggeriet 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har det siste året avholdt fem styremøter.

Økonomien i borettslaget har vært et tema det siste året. Dette skyldes økte priser på varer og tjenester. Det er særlig strøm, fjernvarme og kommunale avgifter som har vært de største kostnadsdriverne. Styret måtte derfor beslutte å øke felleskostnadene med 10 % fra 1. oktober 2023.

Det har også vært nødvendig med en del vedlikehold i året som har gått. Disse utgiftene ble høyere enn budsjettet. De største utgiftene har vært skifte av taklamper til LED-lys i begge oppgangene, Vi har også installert LED-lys i atriet. Utgiftene til dette deles på Bryggeriet 4-5 og 6. Styret har fått gode tilbakemeldinger på at dette er gjort. Strømforbruket blir en god del mindre med den nye belysningen.

Av mindre vedlikeholdsutgifter kan nevnes ny rist i sluk på gjesteparkeringen. Vi har også hatt rørlegger til å sjekke kalde radiatorer i en del leiligheter. Det ble også tidlig på sommeren plantet nye hekkeplanter ved inngangen til oppgang A.

Vi har også vurdert å skifte til Led-lys i heisene, men vi har foreløpig bestemt oss for å vente med dette.

Det har også vært vurdert å gå til innkjøp av hjertestarter sammen med Bryggeriet 5 og 6, men dette har vi også satt på vent.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble foretatt nedbetalinger på IN-ordningen i 2022 etter at budsjett for 2023 ble satt opp.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bryggeriet 4 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

Lån

Bryggeriet 4 Borettslag har lån i DNB. Lånet er et IN-lån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i juni 2037.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Garasjelaget har økt garasjeleien med kr 10,- pr måned fra 1.1.24. Garasjeleien overføres til garasjelaget hver måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeriet 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

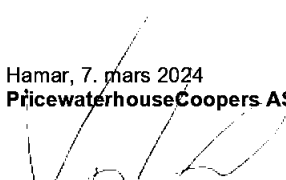
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
488 Bryggeriet 4 Bør - årsrapport og regnskap 2023.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BRYGGERIET 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 456 805, KUNDENR. 4881

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		791 784	832 980	791 784	826 893
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		193 093	1 085 082	175 000	164 640
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-128 587	-164 329	-178 000	-128 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-935 753	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-29 397	-26 196	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		35 109	-41 196	-3 000	36 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		826 892	791 784	788 784	863 533
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		924 183	913 456		
Kortsiktig gjeld		-97 291	-121 672		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		826 892	791 784		



BRYGGERIET 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 456 805, KUNDENR. 4881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		253 414	252 692	327 000	267 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 681 989	1 545 240	1 616 000	1 786 000
Andre inntekter	3	33 226	30 725	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 968 629	1 828 657	1 963 000	2 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 191	-7 191	-7 500	-7 600
Styrehonorar	5	-51 000	-51 000	-51 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-7 626	-5 400	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 255	-77 020	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-12 031	-7 920	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-311 430	-282 443	-256 000	-295 760
Forsikringer		-82 877	-77 518	-85 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-453 757	-426 199	-481 000	-528 000
Energi/fyring	10	-383 093	-397 465	-360 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 519	-149 338	-164 000	-161 000
Andre driftskostnader	11	-131 868	-121 625	-127 000	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 674 646	-1 603 119	-1 639 000	-1 779 360
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		293 983	225 538	324 000	293 640
Innbetalt andel fellesgjeld		0	935 753	0	0
DRIFTSRESULTAT		293 983	1 161 291	324 000	293 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 937	12 154	7 000	7 000
Finanskostnader	13	-124 827	-88 363	-156 000	-136 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 890	-76 209	-149 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		193 093	1 085 082	175 000	164 640
Overføringer:					
Til annen egenkapital		193 093	1 085 082		



BRYGGERIET 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 456 805, KUNDENR. 4881

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 555 000	54 555 000
Tomt		3 850 000	3 850 000
Øremerkede bankinnskudd	15	163 028	133 631
SUM ANLEGGSMIDLER		58 568 028	58 538 631
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		43 342	30 323
Restanser på felleskostnader		11 404	0
Kundefordringer		0	1 333
Forskuddsbetalte kostnader		14 467	38 875
Andre kortsiktige fordringer	16	154 997	70 724
Driftskonto OBOS-banken		301 323	384 045
Sparekonto OBOS-banken		398 650	388 156
SUM OMLØPSMIDLER		924 183	913 456
SUM EIENDELER		59 492 211	59 452 087



9

Bryggeriet 4 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 5 000		110 000	110 000
Annen egenkapital	17	19 100 003	18 906 910
SUM EGENKAPITAL		19 210 003	19 016 910
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 527 918	2 656 505
Borettsinnskudd	19	37 657 000	37 657 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 184 918	40 313 505
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 828	0
Leverandørgjeld		755	39 537
Påløpte renter		1 173	546
Annen kortsiktig gjeld	20	77 536	81 589
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 291	121 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 492 211	59 452 087
Pantstillelse	21	58 407 000	58 407 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 3.4.2024			
Styret i Bryggeriet 4 Borettslag			
Kjell Melby/s/	Kjetil Kalager/s/	Anne Berit Bertinussen/s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 437 885
Eiendomsskatt	208 224
Garasjeleie	31 200
Montering av ladere 2021	4 680
Kapitalkostnader på IN-lån	249 459
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 955
Overført til kapitalkostnader	-253 414
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 681 989

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass dekket av andelseierne - jfr. Note 10	33 226
SUM ANDRE INNTEKTER	33 226

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 191
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 191

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 51 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 626.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 031
SUM KONSULENTHONORAR	-12 031

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 300
Drift/vedlikehold VVS	-19 766
Drift/vedlikehold elektro	-60 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 475
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-86 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 487



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 896
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 430

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-226 950
Vann- og avløpsavgift	-153 694
Renovasjonsavgift	-73 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 757

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 186
Fjernvarme	-302 588
Snøsmelting	-7 093
Energi gass - dekket opp av andelseiere, jfr. Note 3	-33 226
SUM ENERGI / FYRING	-383 093

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-9 681
Driftsmateriell	-172
Lyspærer og sikringer	-446
Vaktmestertjenester	-46 739
Renhold ved firmaer	-49 465
Snørydding	-8 771
Gressklipping	-1 900
Andre fremmede tjenester	-8 425
Trykksaker	-1 149
Andre kontorkostnader	-1 463
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 868

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Andre renteinntekter	7 254
SUM FINANSINNTEKTER	23 937

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-124 827
SUM FINANSKOSTNADER	-124 827

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	54 555 000
SUM BYGNINGER	54 555 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.7416

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

NOTE: 15**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	2 137
Bryggeriet 4-5-6 Garasjedrift - andel varme 2023	10 120
Bryggeriet 5 Borettslag - andel strøm og snøsmelting 2023	24 050
Bryggeriet 6 Borettslag - andel strøm og snøsmelting 2023	34 357
Viderefakturerte fakturaer - Gass Bryggeriet 5	34 725
Viderefakturerte fakturaer - gass Bryggeriet 6	49 608
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	154 997

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Optjent egenkapital	10 526 385
Egenkapital fra IN tidligere	16 026 384
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-7 452 766
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 100 003

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: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 067 111
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	128 587
Nedbetalt tidligere, IN	16 026 384
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-2 527 918**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -37 657 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-37 657 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -77 536

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-77 536****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 657 000
Pantelån	2 527 918
Beregnete IN-forpliktelser	8 573 618
TOTALT	48 758 536

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

Bygninger	54 555 000
Tomt	3 850 000
TOTALT	58 405 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83548701. 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 styret

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars** og **30. september** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Led-lys i oppgangene og vår andel av led-lys i atriet
2022-2022	Oppgradert heisalarmen fra 2G til 4G
2022-2022	Byttet alarmsender i brannalarmen
2022-2022	Lagt heller på sykkelparkeringa
2020 - 2021	Motorer og kondensatorer skiftet på alle vifter på taket
2018 - 2018	Rehabilitering av verandaer fra 2. -4. etg pga vannlekkasjer
2017 - 2017	Maling av bygningsmassen
2017 - 2017	Alle oppganger ble malt



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 4881 Selskapsnavn: Bryggeriet 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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