



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 498 260  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
BRYGGERIFJELLET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 301 928	2 092 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 301 928</b>	<b>2 092 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 855	152 291
Annen driftskostnad		2 172 536	1 956 916
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 329 391</b>	<b>2 109 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 463</b>	<b>-17 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 463	17 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 463</b>	<b>17 330</b>
Annen finanskostnad			150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 463</b>	<b>17 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		86 600	70
Andre fordringer		166 885	271 810
Sum fordringer		253 485	271 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 857	1 720 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 857	1 720 930
Sum omløpsmidler		1 899 342	1 992 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		369 338	369 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>369 338</b>	<b>369 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>369 338</b>	<b>369 338</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 462 269	1 392 073
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 462 269</b>	<b>1 392 073</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 462 269</b>	<b>1 392 073</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 625	104 848
Annen kortsiktig gjeld		16 110	126 551
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 735</b>	<b>231 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 530 005</b>	<b>1 623 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357328

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 498 260  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
BRYGGERIFJELLET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 998 498 260  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
BRYGGERIFJELLET 1

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 301 928	2 092 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 301 928</b>	<b>2 092 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 855	152 291
Annen driftskostnad		2 172 536	1 956 916
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 329 391</b>	<b>2 109 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 463</b>	<b>-17 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 463	17 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 463</b>	<b>17 330</b>
Annen finanskostnad			150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 463</b>	<b>17 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 998 498 260  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
BRYGGERIFJELLET 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		86 600	70
Andre fordringer		166 885	271 810
Sum fordringer		253 485	271 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 857	1 720 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 857	1 720 930
Sum omløpsmidler		1 899 342	1 992 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		369 338	369 338



Sum opptjent egenkapital	369 338	369 338
Sum egenkapital	369 338	369 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 462 269	1 392 073
Sum annen langsiktig gjeld	1 462 269	1 392 073
Sum langsiktig gjeld	1 462 269	1 392 073
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	51 625	104 848
Annen kortsiktig gjeld	16 110	126 551
Sum kortsiktig gjeld	67 735	231 400
Sum gjeld	1 530 005	1 623 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 899 342	1 992 810



Organisasjonsnr: 998 498 260  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
BRYGGERIFJELLET 1

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 2022

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

29. mars 2022

Selskapsnummer: 4000





## Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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:

29. mars 2023 kl. 18:00, Fredrikstad Næringsforenings lokaler (tidl. Fredrikstad Handelsstands Forening).

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Innkallelsen blir i år distribuert både via epost samt ved at den enkelte får hefte i postkassen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Godtgjørelse til styret
5. Forslag til honorar avregninger
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1**



Sak 1

## Konstituering

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder.

Godkjenning av de stemmeberettigede.

Valg av protokollfører samt minst en seksjonseier som protokollvitne.

Godkjenning av møteinnkallelsen.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallelsen godkjennes.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2022

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til vedlikeholdsfond.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres til vedlikeholdsfond



## Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

## Godtgjørelse til styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøte skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 frem til årsmøte i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 142.000,- til styrehonorar for perioden, men dette er kun ment som et foreløpig forslag.

Styrets forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 142.000,- for perioden 2022/23.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 142.000.

Sak 5

## Forslag til honorar avregninger

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøtet 2019 (sak 5.H) besluttet at styret skal foreta avregninger mot et honorar. Styret foreslår at honoraret for 2022 med utbetaling i 2023 settes til kr 21.000,- i henhold til budsjett. 2022 er siste året med full avregning da sameiet har installert digitale målere. I 2023 vil styret kun avregne forbruk av gass.

Styrets forslag til vedtak: Britt Falkenhaug honoreres med kr 21.000,-

### Forslag til vedtak

Honoraret settes til kr 21 000,-



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Trond Amundsen (leder) og Henriette Stensrud Dahl ble valgt for 2 år i 2022 og er således ikke på valg.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Falkenhaus
- Odd Andreassen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solfrid Thorvaldsen

Sak 7

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Halvard Eriksen
- Knut Syversen
- Steinar Finstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært :

#### Styret

Leder	Trond Amundsen	( 2022 – 2024 )	Natalia Bingsvei 5
Styremedlem	Britt Falkenhaus	( 2021 - 2023 )	Natalia Bingsvei 5
Styremedlem	Henriette Stensrud Dahl	( 2022 – 2024 )	Natalia Bingsvei 9
Styremedlem	Karl Moursund	( 2021 – 2023 )	Natalia Bingsvei 9

#### Varamedlem

Solfrid Thorvaldsen	Natalia Bingsvei 9
John Arthur Ugland	Natalia Bingsvei 3

#### Valgkomite

Marit Ottesen	Natalia Bingsvei 7
Björg Skollevoid	Natalia Bingsvei 3

Styrets medlemmer består av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonsameiet Bryggerifjellet 1

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. Nr 998498260.

Sameiet har adresse Natalia Bingsvei 1-9 , 1605 Fredrikstad

Eiendommen har Gnr 208 Bnr 1786

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings – og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksjonsameiet Bryggerifjellet 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon.

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

Sameiets regnskapsfører er Tor – Sigve Bjørndal

Sameiets revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid :

Det er avholdt 10 styremøter hvor 15 saker er behandlet.

Det er ikke avholdt ekstraordinære årsmøter

Styret har stått for følgende gjøremål gjennom året:

- Utvendige malerarbeider. Natalia Bingsvei 1 og 3 ble sluttført våren 2022.
- Etter forslag fra Unni Mathisen ble etablering av solcellepaneler utredet. Kostnadsoverslag ble innhentet fra Lyse og Otovo. Tilbudsprisene var ikke veldig ulike og begge viser at vi, med en strømpris på kr 2,- / kwh, ikke vil kunne gå i pluss før anlegget har vært i drift i 14 år. Med en strømpris på kr1,-/ kwh vil det ta 28 år før tallene balanseres. Styret mener at solcellepaneler , for oss , ikke er en bærekraftig løsning pr. idag og besluttet derfor å legge prosjektet ned . Hva fremtiden bringer når det gjelder teknologisk utvikling og energikostnader kan endre dette bildet .

- Det er utført fasadevask på samtlige blokker. For å unngå skader på byggene måtte fasadevasken utføres skånsomt . Resultatet ble ikke 100% . Noe av årsaken er at fasadevask ikke tidligere er utført kombinert med at firmaet måtte gå forsiktig frem for å minimere skader på pussede flater. Under arbeidet så vi likevel at skitt rant av veggene og at det var på tide med rengjøring av fasadene.
- Det ble i 2022 registret råteskader på spilekledning. Flere har derfor fått skiftet kledning på fasader mot balkong.
- I forbindelse med kommunens behandling av planinitiativ for området nord for oss ,kalt B 23 i



kommuneplanen har sameiet besluttet at det ikke vil bli gitt anledning til å benytte Natalia Bingsvei som kjørevei for renovasjons – og utrykningskjøretøyer. Saken ble lagt ut til høring sameiet slik at styret fikk nødvendig ryggdekning for beslutningen som ble meddelt kommunens planavdeling.

- Det er gjort nye tiltak for å forebygge innbrudd.

#### Vedlikehold :

- Feiling av garasjeanlegg er utført av Gaards-Service AS.
- Gaards – Service AS har ansvar for vedlikehold av grøntanlegget .
- Det har vært utført reparasjoner på heiser flere ganger i løpet av året.
- Det har også i år vært reparasjoner av garasjeportene.
- På grunn av vannansamlinger og lekkasjer er det avholdt befarings med entreprenøren i garasjen og gang U1 i E - blokka. Det vil bli foretatt utbedringer når våren kommer.
- Lovbestemt gasskontroll av peiser er foretatt i leilighetene.

#### Kommentarer til årsregnskapet.

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld samt finansielle stilling og resultat.

Det er ingen vesentlige avvik mellom regnskap og budsjett for 2022. Med bakgrunn i ekstraordinære felleskostnader hver enkelt seksjonseier innbetalte i oktober, november og desember samt overføring av kr 282.000 til vedlikeholdsfond viser regnskapet et resultat tilnærmet budsjett.

Forutsetninger for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler.

Arbeidskapitalen ( likviditeten ) er pr 31.12.22 på kr 1.761.411,-

#### HMS :

- Det er gjennomført brannøvelse . Øvelsen ble gjennomført med full evakuering og test av alle funksjoner knyttet til brannalarmen. Anlegget fungerer som det skal. Brannvesenet og hjemmesykepleien ble forhåndsvarslet om øvelsen. Øvelsen ble gjennomført i regi fra Firesafe.
- Det foretas månedlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder , nødlys og batteri skilt for rømningsveier sjekkes og skiftes ved behov.

#### Handlingsplan :

Styret har som oppgave å ivareta drift av sameiet og dennes bygningsmasse på best mulig måte.

Følgende tiltak er planlagt utført de neste årene.

1. Montere automatiske døråpnere på dører mellom yttergang og heis . Utføres i 2024.
2. Bytte til smekklås dør til bodområde U2 ( utført februar 2023 )
3. Oppgradere alarmanlegg i heiser fra 2G til 4G . Utføres i 2023
4. Bytte dekodere og wifi i samtlige leiligheter Utføres vår / sommer 2023
5. Utbedre skader etter fasadevask ( NB vei 9 ) Utføres våren 2023
6. Garasjeanlegg : Vegger og tak / kanaler rengjøres i løpet av våren 2023.

#### Annet

Styret ønsker nye beboere velkommen til Bryggerifjellet.

Styret anmoder alle nye beboere om å sette seg godt inn i vedtekter, husordensregler samt gjøre seg kjent med branninstruks og rømningsveier.

Videre ber vi igjen om at alle påser at dører og porter er lukket etter at dere er ankommet eller har forlatt sameiet.

På grunn av betydelig kostnadsøkning i 2023 , spesielt hva angår energikostnader, er felleskostnadene økt med 13 %.

Fredrikstad 1. mars 2023

Trond Amundsen /s/  
Styreleder

Britt Falkenhaus /s/  
Styremedlem/ sekretær

Henriette S. Dahl /s/  
Styremedlem

Karl Moursund /s/  
Styremedlem

Vedlegg 1

7 av 19

Årsrapport 2022.pdf

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Felles infrastruktur for lading	Utført av Installatøren - kr. 350.000,-
2021 - 2021	Installasjon av nye målere	Utført av Brunata
2020 - 2021	Beising av blokker	Utført av Malermester Jan Erik Strand - kr. 120.000,-
2019 - 2019	Dørautomatikk 5 dører	Utført av Certego - kr. 100.000,- I tillegg stikk til dørautomatikk - Installatøren ca. kr. 10.000,-
2019 - 2020	Beising av blokker	Utført av Malermester Jan Erik Strand - kr. 150.000,-
2017 - 2017	Gulvvarmeanlegg - lav trykk	Utført av Borge Rør AS - kr. 32.000,-
2017 - 2017	Utsmykning av trappeoppganger	Ca. Kr. 120.000,-
2016 - 2016	Rehabilitering av trapper inngangsparti	

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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**

Det er ingen vesentlige avvik mellom regnskap og budsjett for 2022.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.761.411.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 866.000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Renovasjonsavgift er budsjettert økt med 12,6 % fra 1.1.2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert økt 4,2 % fra 1.1.2023.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet 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 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 19  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport 2022.pdf



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

---

*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>.

Sarpsborg, 6. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1 ORG.NR. 998 498 260, KUNDENR. 4000

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 301 928	2 092 017	2 307 000	2 529 000
Andre inntekter		0	11	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 301 928</b>	<b>2 092 028</b>	<b>2 307 000</b>	<b>2 529 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 855	-21 291	-19 000	-22 900
Styrehonorar	4	-135 000	-131 000	-135 000	-142 000
Revisjonshonorar	5	-5 875	-7 625	-5 000	-6 200
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 500	-21 000
Forretningsførerhonorar		-112 500	-116 940	-117 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-9 900	-13 519	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-724 325	-613 338	-687 000	-866 000
Forsikringer		-162 821	-148 715	-148 000	-177 000
Festeavgift		-13 711	-13 711	-14 000	-14 500
Kommunale avgifter	8	-112 897	-110 955	-114 500	-125 000
Energi/fyring	9	-294 931	-272 524	-295 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-441 556	-423 354	-436 000	-475 395
Andre driftskostnader	10	-274 019	-216 234	-277 000	-295 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 329 391</b>	<b>-2 109 207</b>	<b>-2 293 000</b>	<b>-2 528 495</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-27 463</b>	<b>-17 179</b>	<b>14 000</b>	<b>505</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 463	17 330	20 000	20 000
Finanskostnader		0	-150	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 463</b>	<b>17 179</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 000</b>	<b>20 505</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



## EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1 ORG.NR. 998 498 260, KUNDENR. 4000

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		86 600	70
Forskuddsbetalte kostnader		115 289	271 810
Energiavregning	13	51 596	0
Driftskonto OBOS-banken		611 265	409 351
Sparekonto OBOS-banken		0	13 555
Sparekonto OBOS-banken II		1 034 592	1 298 024
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		369 338	369 338
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>369 338</b>	<b>369 338</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Vedlikeholdsavsetning	12	1 462 269	1 392 073
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 462 269</b>	<b>1 392 073</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 110	14 736
Leverandørgjeld		51 625	104 848
Energiavregning	13	0	6 220
Annen kortsiktig gjeld		0	105 595
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 735</b>	<b>231 400</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 899 342</b>	<b>1 992 810</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 1.3.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen /s/                      Henriette Stensrud Dahl /s/

Britt Falkenhaus /s/                      Karl Moursund /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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 hvis 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 826 208
Kabel-tv	442 960
Filter	32 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 301 928</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 855</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 900</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 863
Drift/vedlikehold VVS	-11 156
Drift/vedlikehold elektro	-23 389
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 306
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-74 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 336
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 347
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 344
Annet vedlikehold	-312 525
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-724 325</b>

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

Renovasjonsavgift	-112 897
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-112 897</b>

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

Elektrisk energi	-167 268
Andre fyringskostnader	-127 662
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-294 931</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 498
Lyspærer og sikringer	-4 710
Vaktmestertjenester	-95 820
Renhold ved firmaer	-123 954
Andre fremmede tjenester	-30 953
Trykksaker	-1 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 040
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	1
Bankgebyr	-3 767
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 019</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	891
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 572
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>27 463</b>

**NOTE: 12****VEDLIKEHOLDSAVSETNING**

Saldo 01.01.	1 392 073
Årets vedlikeholdsavsetning	282 953
Årets kostnader	-242 329
Årets renter	29 572
<b>SUM VEDLIKEHOLDSAVSETNING</b>	<b>1 462 269</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-84 000
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-84 000</b>

**KOSTNADER**

Gass	135 596
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>135 596</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **51 596**

---

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 ikke resultatet.





## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 4000 **Selskapsnavn:** Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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. 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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