



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 423 857
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRYGGERIET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 798 491	3 003 329
Sum inntekter		2 798 491	3 003 329
Kostnader			
Lønnskostnad		82 722	82 722
Annen driftskostnad		2 295 587	2 417 032
Sum kostnader		2 378 309	2 499 754
Driftsresultat		420 182	503 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 582	6 604
Sum finansinntekter		16 582	6 604
Annen finanskostnad		153 382	114 305
Sum finanskostnader		153 382	114 305
Netto finans		-136 800	-107 701
Ordinært resultat før skattekostnad		283 382	395 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 382	395 874
Årsresultat		283 382	395 874
Totalresultat		283 382	395 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 382	395 874
Sum overføringer og disponeringer		283 382	395 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 009 000	84 009 000
Sum varige driftsmidler		84 009 000	84 009 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		33 000	33 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 000	33 000
Sum anleggsmidler		84 042 000	84 042 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		136 436	40 853
Sum fordringer		136 436	40 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 327	1 009 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 327	1 009 323
Sum omløpsmidler		1 173 763	1 050 176
SUM EIENDELER		85 215 763	85 092 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 266 016	27 982 634
Sum opptjent egenkapital		28 266 016	27 982 634
Sum egenkapital		28 431 016	28 147 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 151 046	5 444 323
Øvrig langsiktig gjeld		51 480 300	51 480 300
Sum annen langsiktig gjeld		56 631 346	56 924 623
Sum langsiktig gjeld		56 631 346	56 924 623
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 094	647
Leverandørgjeld		146 274	19 272
Annen kortsiktig gjeld		6 033	
Sum kortsiktig gjeld		153 401	19 919
Sum gjeld		56 784 747	56 944 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 215 763	85 092 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 349507

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 423 857
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRYGGERIET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 990 423 857
BRYGGERIET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 798 491	3 003 329
Sum inntekter		2 798 491	3 003 329
Kostnader			
Lønnskostnad		82 722	82 722
Annen driftskostnad		2 295 587	2 417 032
Sum kostnader		2 378 309	2 499 754
Driftsresultat		420 182	503 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 582	6 604
Sum finansinntekter		16 582	6 604
Annen finanskostnad		153 382	114 305
Sum finanskostnader		153 382	114 305
Netto finans		-136 800	-107 701
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 382	395 874
Årsresultat		283 382	395 874
Totalresultat		283 382	395 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 382	395 874
Sum overføringer og disponeringer		283 382	395 874



Organisasjonsnr: 990 423 857
BRYGGERIET 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		84 009 000	84 009 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		33 000	33 000
Sum anleggsmidler		84 042 000	84 042 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		136 436	40 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 327	1 009 323
Sum omløpsmidler		1 037 327	1 009 323
SUM EIENDELER		1 173 763	1 050 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 266 016	27 982 634
Sum opptjent egenkapital	28 266 016	27 982 634
Sum egenkapital	28 431 016	28 147 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 151 046	5 444 323
Øvrig langsiktig gjeld	51 480 300	51 480 300
Sum annen langsiktig gjeld	56 631 346	56 924 623
Sum langsiktig gjeld	56 631 346	56 924 623
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 094	647
Leverandørgjeld	146 274	19 272
Annen kortsiktig gjeld	6 033	
Sum kortsiktig gjeld	153 401	19 919
Sum gjeld	56 784 747	56 944 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	85 215 763	85 092 176



Organisasjonsnr: 990 423 857
BRYGGERIET 3 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 2023

Bryggeriet 3 Borettslag

29. mars 2023

Selskapsnummer: 4873





Velkommen til årsmøte i Bryggeriet 3 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:

29. mars 2023 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeriet 3 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 4873 Bryggeriet 3 brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 500,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 500,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling; se vedlegg 2 side 31

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ørnulf Berg
- Turid Solberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Sæten

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 5

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har følgende innstilling; se vedlegg 2 side 31

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Leif Bråten
- Unni Bækkelund
- Wenche Lund



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Bryggeriet 3 borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Andresen	Torggata 141 C
Nestleder	Turid Solberg	Torggata 141 C
Styremedlem	Wenche Lund	Torggata 141 B
Varamedlem	Ørnulf Berg	Torggata 141 A

Valgkomiteen

Leif Bråten	Torggata 141 A
Unni Bækkelund	Torggata 141 C
Egil Fredrik Hersleth	Torggata 141 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bryggeriet3@styrommet.no. Se Bryggeriet 3 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.

Bryggeriet 3 sine representanter i Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Styremedlem	Knut Andresen	Torggata 141 C
Varamedlem	Turid Solberg	Torggata 141 C

Generelle opplysninger om Bryggeriet 3 Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Bryggeriet 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990423857, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 233

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.

Bryggeriet 3 Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Generalforsamlingen i 2022 ble avholdt 27. april. 15 av 33 andelseiere møtte. Styret har siden avholdt tre styremøter og et budsjettmøte med OBOS i 2022 og to møter i 2023 inkludert regnskapsmøte med OBOS. Styreleder har vært nestleder i styret for Bryggeriet 1-2-3 Drift. Det ble bestemt i 2022 at nestleder i styret for B 3 er vara i styret for B 1-2-3. I Lov om borettslag ble ny bestemmelse om elektronisk kommunikasjon innført i 2021. Dette er gjennomført også i B 3. Det er imidlertid 3 andelseiere som ikke har e-post og som derfor får informasjon på papir.

Naboskapet

- **Kvartal 6 – Torggata 146/148 og Torggata 140**
Området var i 2022 preget av byggingen av to nye blokker i kvartal 6. Det har vært både støy- og støvplager i byggeperioden. På tross av en god dialog med utbygger, har mange uttrykt frustrasjon særlig over at Torggt er tatt i bruk som lager- og søppelplass.
- **Kvartal 9**
Etter at kommunestyret 29. september 2021 vedtok å verne tvillinghusene, blir det neppe bygging i Kvartal 9 på mange år.
- **Kvartal 3**
Vi ble høsten 2021 kjent med at kommunen og fylkeskommunen arbeider med ny reguleringsplan for kvartal 3 – dvs. området mellom Aslak Bolts gate og Hakabekkevegen som i dag er parkeringsplass. Forslaget innebærer at det planlegges en blokk på parkeringsplassen og at rundkjøringen ved jernbaneundergangen fjernes. Det er fortsatt uvisst hvordan denne saken utvikler seg.
- **Parkering**
Det er innført parkeringsavgift i et større område enn tidligere rundt Bryggeriet. Dette påvirker gjesteparkeringen. Det må påregnes at det ikke lenger blir anledning til å parkere i Torggt. Styret vil derfor måtte vurdere å revitalisere ordningen med kunngjøring / registrering av ledig parkeringsplass i garasjen.

Økonomiforvaltningen

Styrets viktigste oppgave er å sikre god økonomiforvaltning i borettslaget. Det gjelder at borettslaget har en tilfredsstillende likviditet, god budsjettkontroll, disponible midler til å møte ulike nye utfordringer og tiltak for kostnadsreduksjon.

Det ble innført et nytt budsjettssystem fra 2022. Dette innebærer at i budsjettet for B 3 vil det fra nå av fremgå også hvilke utgifter som dekkes gjennom B 1-2-3 Drift. Budsjettet for B 1-2-3 Drift er nå splittet opp etter fordelingsnøkkelen slik at alle utgifter for B 3 fremgår av *ett* budsjett. Dette skulle gitt bedre budsjettkontroll, men i regnskapet er dessverre denne fordelingen ikke løpende fulgt opp.

Til generalforsamlingen i 2022 hadde styret utarbeidet en oversikt over borettslagets 15-årige økonomiske historie. Denne oversikten hadde to hovedkonklusjoner: 1) Over en periode på 15 år har borettslagets samlede utgifter vært ca 1. mill. høyere enn borettslagets inntekter – og denne «underdekning» er blitt lånefinansiert – og 2) Borettslagets økonomiske situasjon i dag må allikevel karakteriseres som god. Kostnadene for den enkelte andelseier har – hovedsakelig på grunn av generell prisstigning – økt med ca. 5 % pr. år de siste 10 år. Men denne økning har altså ikke vært



tilstrekkelig til fullt ut å dekke opp økte kostnader. Sammen med årets prisstigning er dette bakgrunnen for økningen av felleskostnadene med 5 % fra 1. juli 2022 og med 5 % fra 1. januar 2023 – selv om det økonomiske resultat for 2022 viser et overskudd. Etter henstilling fra generalforsamlingen 2022 ble dato for trekk av felleskostnader endret til den 20. i hver måned fra juli 2022.

- **Energi – fjernvarme og strøm**

Det har vært stor usikkerhet knyttet til kostnadene til energi (strøm i fellesanlegg og fjernvarme). Prisene økte sterkt. Regnskapene viste samlet for B 1-2-3 en økning fra 668.893 i 2020 til 1.553.568 i 2021. Denne økning var forventet å fortsette inn i 2022. Som det fremgår av regnskapet er kostnadene lavere enn fryktet (men høyere enn budsjettet). Dette skyldes i stor grad myndighetenes støtteordninger. Det er regnskapsført 1.455.044 samlet for B 1-2-3 for 2022 – altså 98.524 lavere enn i 2021.

For strøm utgjorde støtten 65.300 av betalte 257.476. Brutto strømkostnader (egenbetaling + strømstøtte) økte dermed fra 201.187 i 2021 til 322.776 i 2022. Kostnadene til fjernvarme for B 1-2-3 ble imidlertid redusert som følge av støtteordningene – fra 1.309.900 i 2021 til 1.187.568 i 2022.

Da styreleder i januar 2023 gjennomgikk alle faktura for å kartlegge hvor stor støtteordningen til fjernvarme hadde vært i 2022, ble det oppdaget at støtten var mottatt kun for 3 mndr (feb-april). Styreleder kontaktet da Eidsiva bioenergi, som i mail 19. januar 2023 svarte:

Da vi innførte kompensasjonsordningen for husholdninger gjorde vi et uttrekk på næringskode 00.100 (husholdninger), 68.201 (borettslag) eller 97.000 (lønnet arbeid i private husholdninger). Jeg ser at Bryggeriet Drift 1-2-3 ligger med næringskode 68.209. Det er forklaringen på hvorfor dere ikke har blitt registrert som privat husholdning hos oss.

Når vi nå vet dette, endrer vi selvfølgelig dette – med tilbakevirkende kraft – til oppstart av ordningen 01.12.2021. Dette vil komme frem på neste faktura. Vi endrer også tariffen fra F1 til F3 fra samme dato.

Faktura 1000075764 krediteres, så denne kan dere se bort ifra. Ny faktura, med ny tariff og omregning vil sendes dere i løpet av få dager.

Årsaken var altså at mottaker av fakturaene for fjernvarme (B 1-2-3 Drift) fra mai 2022 var registrert som næring og ikke som husholdning. Samlet ble den offentlige støtte til fjernvarme 157.772 i 2022. Uten offentlig støtte ville borettslagets utgifter til fjernvarme i 2022 blitt 35.440 høyere enn i 2021.

- **Overskudd i regnskapet for B 1-2-3 Drift**

Overskuddet for 2022 på 311.583 skyldes i hovedsak at tre større vedlikeholdsarbeider – som var vedtatt med et samlet budsjett på 500.000 – ikke ble gjennomført på grunn av manglende oppfølging fra styret i B 1-2-3 Drift. Det gjaldt (1) trapp mot Grønneg (som i stedet ble utbedret på dugnad av Egil Hersleth og Finn Larsen til en kostnad på 1.350 for materiell!), (2) muren mot Torggt (muring og maling) og (3) maling av tak innenfor garasjeporten. Disse arbeidene (2) og (3) er senere vedtatt gjennomført i 2023. Et overskudd i B 1-2-3 Drift skal normalt tilbakeføres til selskapene, men styret har vedtatt at overskuddet dette året skal overføres fra 2022 til 2023. Dette kommer i 2023 dermed i tillegg til refusjonen fra Eidsiva Bioenergi.

- **Overskudd også i regnskapet for Bryggeriet 3**

Overskuddet for 2022 skyldes god økonomiforvaltning og ble på 283 382. En viktig grunn er at økningen av felleskostnadene pr. 1.7.22 medførte at inntektene i 2022 ble høyere enn budsjettet (2 493 018 – 2 346 204 = + 146 814). På utgiftssiden



vises til regnskapet og til omtale i denne rapporten og at ingen budsjettposter – bortsett fra energi – viser store avvik. Dette til tross for flere uforutsette vedlikeholdskostnader.

Vedlikehold av bygning

Styret har ansvar for tilfredsstillende vedlikehold av bygningen. To større reparasjoner var ikke forutsett i budsjettet for 2022: heisene og fliser på 3 terrasser.

- *Heisene.*

Det er foretatt viktige oppgraderinger i 2022 med samlet kostnad på 104.750.

1) Telenor meldte at de analoge alarmene i heisene skulle avvikles før utgangen av året og nye digitale alarmer er derfor installert (18.875). 2) Det er skiftet til LED-lys i heisene siden lysstoffrørene i heisene avga så mye varme at plast med elektriske komponenter gikk i oppløsning. Det var en heisstans i 2022 som følge av dette (43.125). 3) Styresko i heisene var slitte og Heiskontrollen anbefalte at de ble skiftet (42.750). Under denne reparasjonen ble det også oppdaget brudd i en følgekabel som måtte utbedres.

- *Fliser på terrassene*

Th. Johansen har skiftet ut løse fliser på 3 terrasser – alle i oppgang A. Borettslaget har lager av fliser fra arbeidene på terrassene i 2017. Det var derfor kun utgifter til murer som ble belastet oss. Samtidig med disse arbeidene ble sprekker i muren i 1.etasje mot Bryggerigaten tettet med silikon. Kostnadene ble 22.933,-.

- *Ventilasjon*

GK-ventilasjon skiftet matter i ventilasjonsanlegget 24. august.

Ved kraftig nedbør har det vært vannlekkasje i ventilasjonsanlegget ned til komfyr i 5. etasje i oppgang A og C. Vaktmester og blikkenslager har utbedret dette til en kostnad på 4.600,-.

- *Ventilasjon på kjøkken*

I desember ble det ved inspeksjon avdekket store mangler ved motorene på taket som gjelder ventilasjon over komfyr på kjøkken. Det var kun noen få som fungerte tilfredsstillende og to som ikke fungerte i det hele tatt. Resten fungerte dårlig eller meget dårlig. GK-ventilasjon anbefalte at samtlige defekte motorer ble skiftet og ga i januar 2023 et pristilbud på 224.471 (inkl. moms og montering) for skifte av 27 av 33 motorer – dvs. 8.314 pr.leilighet. Styret vedtok 25. januar 2023 at disse arbeidene skal gjennomføres. Dette vil dermed bli en større utgift i 2023, men regnskapet for 2022 viser at kostnadene kan dekkes av overskuddet for 2022.

- *Innglassede terrasser*

Ingen andelseiere har søkt om innglassing på terrassen i 2022. To andelseiere har fått godkjent ny markise på terrassen.

- *Vask av trapper og trappeoppgang*

Ny avtale om renhold ble inngått med rengjøringsfirmaet Rydje renhold som startet opp 1. desember 2021. Vaskedag er flyttet fra mandag til onsdag. Innvendig og utvendig vask av vinduer i oppgangene ble gjennomført 26. september 2022. Kostnad for B 3 var 6.300,-.

- *Lys i trappeoppgangene*

Styret har vedtatt å gå over til LED-lys i trappeoppgangene. Det vil skje etappevis fra mars 2023 (med start i oppgang A) når lageret av lyspærer er brukt opp.

- *Automatiske døråpnere*

Styret har nå driftsansvaret for alle automatiske døråpnere – til sammen 12. Det er en kostnad på 3.000-5.000 hver gang fagfolk må tilkalles for reparasjon og dette gjøres derfor så sjelden som mulig. Styreleder og andre hobbymekanikere gjør en



innsats hver gang dørene henger seg opp, og dette sparer Borettslaget for kostnader. I januar 2023 ble det klart at døråpnerne ved inngangsdørene i oppgang C måtte skiftes. Dette ble gjort 10. februar. Utgiftene belastes i 2023.

Uteareal

- Schølberg og Thomre erstattet løse heller med brostein i innkjøringen til atriet i 2021. Det viste seg at det ble vannansamling rundt sluket utenfor 143 B. Styret i B 1-2-3 Drift mener dette ikke er tilfredsstillende, men ville avvente til over sommeren 2022 med å ta standpunkt til hva som bør skje. Firmaet har ikke sendt regning for arbeidene. B 1-2-3 Drift har ikke fulgt saken videre opp og problemet med vann blir derfor ikke videre utbedret.
- Atriet ble sprøytet med RoundUp av autorisert fagmann tre ganger i løpet av 2021. Kostnad: kr. 4.900,-. Etter dette ble ny fugerenser og feiemaskin anskaffet i 2022. Dette var antatt at dette vil gjøre sprøyting unødvendig. Men 8. september 2022 ble det på nytt sprøytet med RoundUp etter at Velferdskomiteen hadde meldt at de ikke lenger kunne påta seg ansvaret å fjerne ugresset rundt hellene. Fra 2023 vil ny andelseier Trond Arne Furuli – som er autorisert – kunne overta ansvaret for sprøyting med RoundUp på dugnad.
- Astrourene er justert slik at lysene skal tennes og slukkes noenlunde samtidig i B 1, B 2 og B 3.
- Det er fremmet søknad overfor styret i B 1-2-3 Drift om å bygge en levegg/skjermvegg øverst i trappen mot Grønnegt. Begrunnelse er både å hindre gjennomgang og å skjerme mot vind. Søknaden ble ikke imøtekommet av styret i B 1-2-3 Drift.

Garasjen

- *El-bil*. Nytt anlegg for el-bil ble ferdigstilt 18. mai 2021. Dette har vist seg å være en viktig og riktig investering. De aller fleste bytter nå til el-bil og nye som flytter inn har el-bil.
- *Vask*. Garasjevask med stor dugnadsinnsats ble gjennomført 25. juni.
- *Setningsskadene i garasjen* på vestveggen ble utbedret sommeren 2021. Den gjenstår en siste finish med maling som styret har vedtatt å gjennomføre på dugnad.
- *Hvite striper* mellom garasjeplassene trenger ny hvit-maling. Styret har vedtatt å gjøre også dette på dugnad.
- *Garasjeleien* ble økt med 10,- pr. mnd. fra 1. januar 2023. Dette var den første økning siden 2006.

Sirkula – Kretsløpsparken på Gålåsholmen

Alle andelseiere mottok i mars 2021 adgangskort til Gålåsholmen fra Sirkula. Det viser seg at kortet lett kan komme bort – særlig ved eierskifte. Fra høsten 2022 krever Sirkula kr. 200 for utstedelse av nye kort. Kort kan kjøpes av styreleder (som har kjøpt inn noen kort på vegne av Borettslaget).

HMS

Styret har ansvar for sikkerheten i borettslagets bygning.

- Styret ivaretar sitt HMS-ansvar gjennom bruk av www.styrommet.net/HMS i henhold til vedtatt HMS-plan av 16. desember 2016. Det er her rutiner som sikrer at alle sider ved styrets ansvar blir ivarettatt.



- Ordinær gasskontroll ble gjennomført i 15. november 2022. Det var mindre behov for rengjøring av peisene dette året sammenliknet med tidligere år. Dette skyldes antagelig at andelseiere har slått av pilotflammen på sommertid for å spare kostnader. Serviceerklæringen viser at alle andelseiere – unntatt to – fikk gjennomført service i 2022. Vaktmesteren bisto 13. oktober 11 andelseiere med å tenne pilotflammen.
- Direkte kobling fra brannalarmene til Brannvesenet følges opp av vaktmester i henhold til Vaktmesteravtalen. Det er skiftet fra analog til digital telefonlinje til en kostnad på 9.750,-.
- Test på brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Heidengren Security 29. april og 24. august i henhold til avtalen med firmaet.
- Det er andelseiere som har ansvar for egen røykvarsler i taket. Batteriet skal skiftes hver 1. desember. Levetiden for røykvarsleren er begrenset og fagfolkene anbefaler at selve røykvarsleren skiftes hvert 10. år.
- Styret mener at andelseierne bør vurdere å installere komfyrvakt som et forebyggende tiltak mot brann, men har ikke myndighet til å gi noe pålegg om dette.
- Styret forespurte andelseierne høsten 2022 om noen opplevde problemer med udyr (sølvkre, skjeggkre) på badet. 4 svarte at udyr var registrert, men at dette ikke var i et slik omfang av det opplevdes som et problem. Styret har derfor ikke forfulgt saken videre.

Nye andelseiere

Siden siste generalforsamling har det skjedd følgende endringer:

- I 2. etasje i oppgang B har Rolf Bækkevold overtatt leiligheten etter Tore-Anstein Dobloug (Marit Westerhaug).
- I 2. etasje i oppgang B har styret gitt tillatelse til at Jon Konrad Strøm fremleier sin leilighet til Mona Livoll / Lars E Enget.
- I 3 etasje i oppgang B har Aud og Per Holmern overtatt leiligheten etter Randi Falstad.
- I 4. etasje i oppgang B har Toril Eriksen overtatt leiligheten etter Emil Norum.
- I 1. etasje i oppgang C har Lene og Trond Arne Furuli overtatt leiligheten etter Gitte og Steinar Sydhagen.
- I 2. etasje i oppgang C er leiligheten ledig etter Truls Treu som døde 11. februar 2023.

Nye andelseiere har fått blomst fra styret som velkomsthilsen til Borettslaget.

Fellesskap og samhold

Mange uttrykker glede over at det er godt å bo i Bryggeriet 3. Styret takker andelseierne for

året som er gått siden siste generalforsamling.

Grillfesten ble gjennomført i atriet i strålende sommervær 15. august med 50 deltagere. På tenning av julegran 24. november møtte 35 personer. Bryggeriet 3 spanderte gløgg og pepperkaker. Takk til Wenche Lund og Turid Solberg for tilrettelegging og servering. Nytt i år var at sangerinnen Marthe Werring Holmern fremførte «O helga natt» fra terrasse i 3. etasje.

Fellesarealene holdes i orden. Det er stor oppslutning om dugnader hvor også vaffelsteking

inngår. Spesiell takk til vaffelstekerne! Vi sparer store midler ved å holde atriet i orden selv og ikke være avhengig av gartner. Takk til alle frivillige gartnere.



Det er mange som gjør en viktig frivillig innsats. Takk til alle som sier ja! En spesiell takk rettes til Velferdsutvalget som står for dugnader; Ørnulf Berg spyler jevnlig søppelkassene for matavfall og skifter lyspærer i oppgang A. Unni Fælth Andresen rengjør gulvene i søppelrommet etter behov, kjører sammen med styreleder isopor, elektrisk avfall, hageavfall og bøker til Gålåsholmen, Egil Hersleth skifter lyspærer i oppgang B og Vegard Sæten bistår styreleder i oppgang C. Per John Skaalgaard har kjøpt inn kostemaskin og hellerensere og påtatt seg ettersyn av disse. Ørnulf Berg og Vegard Sæten spyler garasjeggulvet med brannslangene i forbindelse med garasjevask. Trond Gran og Vegard Sæten sørger for vanning av hekken. Takk til dekoratørene som gjør det pent ved inngangsdørene og de som feier og måker til alle årstider. Ajourført frem til og med regnskapsmøtet med OBOS 28.2.2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innbetaling til garasjeleie ikke er tatt inn i budsjettet, siden disse inntektene overføres til driftsselskapet i sin helhet hver måned.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rentesatsen på lån har økt mer enn budsjettet i 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 214 000,- til større vedlikehold som omfatter Bryggeriet 3 sin andel av mur mot Torggata, samt maling av tak i garasjen. I tillegg er det lagt inn kr 225 000,- til nye avtrekksvifter på taket.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7 % prisøkning på kommunale avgifter. I tillegg er det lagt inn kr 500,- pr leilighet for ekstra kostnader til vannavgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bryggeriet 3 Borettslag. Det er lagt inn 10 % prisøkning på forsikringspremien.

Lån

Bryggeriet 3 Borettslag har to lån i DNB. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. Det største lånet er et IN-lån med mulighet for individuell nedbetaling. Lånet er beregnet nedbetalt i september 2036. Det andre lånet er et ordinært lån, som nedbetales via felleskostnadene. Dette er beregnet nedbetalt i april 2037.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % øking av felleskostnadene og 11% øking av innbetaling til eiendomsskatt fra 1.1.23. Garasjeleien ble økt med kr 10,- fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeriet 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
13 av 33 - Bryggeriet 3 Borettslag årsrapport og regnskap 2022.pdf

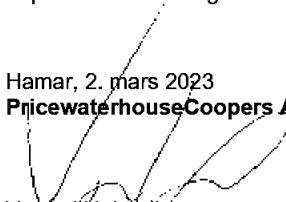


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BRYGGERIET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 990 423 857, KUNDENR. 4873

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 030 257	1 481 712	1 030 257	1 020 362
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		283 382	395 874	179 400	85 221
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-293 160	-317 884	-311 000	-270 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-117	-529 445	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 895	-451 455	-131 600	-184 779
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 020 362	1 030 257	898 657	835 583
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 173 763	1 050 176		
Kortsiktig gjeld		-153 401	-19 919		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 020 362	1 030 257		



BRYGGERIET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 990 423 857, KUNDENR. 4873

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		305 293	299 760	293 796	337 068
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 018	2 174 124	2 346 204	2 588 932
Andre inntekter	3	63	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 798 374	2 473 884	2 640 000	2 926 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 222	-10 222	-10 500	-10 500
Styrehonorar	5	-72 500	-72 500	-72 500	-72 500
Revisjonshonorar	6	-5 700	-5 400	-5 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 135	-100 135	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-990	-10 952	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-443 840	-518 913	-453 300	-720 000
Forsikringer		-109 651	-103 105	-108 500	-121 000
Kommunale avgifter	9	-681 831	-655 677	-668 000	-739 000
Kostnader sameie		19 062	-58 644	-90 000	145 721
Energi/fyring	10	-623 590	-648 038	-507 800	-636 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 849	-196 957	-211 700	-225 000
Andre driftskostnader	11	-138 062	-119 211	-104 600	-123 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 378 309	-2 499 754	-2 357 600	-2 616 779
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		420 065	-25 870	282 400	309 221
Innbetalt andel fellesgjeld		117	529 445	0	0
DRIFTSRESULTAT		420 182	503 575	282 400	309 221
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 582	6 604	0	0
Finanskostnader	13	-153 382	-114 305	-103 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 800	-107 701	-103 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		283 382	395 874	179 400	85 221
Overføringer:					
Til annen egenkapital		283 382	395 874		



BRYGGERIET 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 423 857, KUNDENR. 4873

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	78 234 000	78 234 000
Tomt		5 775 000	5 775 000
Aksjer og andeler	15	33 000	33 000
SUM ANLEGGSMIDLER		84 042 000	84 042 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		89	243
Forskuddsbetalte kostnader		1 075	0
Andre kortsiktige fordringer	16	135 272	40 610
Driftskonto OBOS-banken		339 471	317 261
Sparekonto OBOS-banken		697 856	692 062
SUM OMLØPSMIDLER		1 173 763	1 050 176
SUM EIENDELER		85 215 763	85 092 176



Bryggeriet 3 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	17	28 266 016	27 982 634
SUM EGENKAPITAL		28 431 016	28 147 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 151 046	5 444 323
Borettsinnskudd	19	51 411 000	51 411 000
Annen langsiktig gjeld	20	69 300	69 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 631 346	56 924 623
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 033	0
Leverandørgjeld		146 274	19 272
Påløpte renter		1 094	648
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 401	19 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 215 763	85 092 176
Pantstillelse	21	104 701 000	104 701 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 28.2.2023
Styret i Bryggeriet 3 Borettslag

Knut Andresen/s/

Wenche Lund/s/

Turid Solberg/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.



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2 107
Felleskostnader	890
Eiendomsskatt	290 088
Garasje	99 360
Kapitalkostnader på IN-lån	301 575
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 718
Overført til kapitalkostnader	-305 293
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 338

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 493 018

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	63
SUM ANDRE INNTEKTER	63

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 222
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 222

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 2021/2022, og er på kr 72 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-990



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 047
Drift/vedlikehold elektro	-2 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-156 103
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-130 654
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 244
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 402
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-443 840

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-302 687
Vann- og avløpsavgift	-245 373
Renovasjonsavgift	-133 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-681 831

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 347
Fjernvarme	-513 243
SUM ENERGI / FYRING	-623 590

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Container	-11 316
Lyspærer og sikringer	-4 018
Vaktmestertjenester	-27 122
Renhold ved firmaer	-66 535
Snørydding	-7 647
Andre fremmede tjenester	-10 821
Kontor- og datarevisita	-149
Trykksaker	-2 786
Andre kontorkostnader	-1 163
Porto	-20
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-205
Bank- og kortgebyr	-3 108
Velferdskostnader	-2 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 062



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 794
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 329
SUM FINANSINTEKTER	16 582

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-103 678
Renter og gebyr på lån i DNB	-49 704
SUM FINANSKOSTNADER	-153 382

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	78 059 000
Garasje plass 2019	175 000
SUM BYGNINGER	78 234 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.1/bnr.233

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

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Bryggeriet 1-2-3 Drift SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler:33 Pålydende:1000 Balanseført verdi: 33 000

Selskapets navn: Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Den samlede andelskapitaler på kr 77 000

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN -lån	1 736
Bryggeri 1-2-3 Drift AS	133 536
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	135 272



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 798 954
Egenkapital fra IN tidligere	27 015 502
Egenkapital fra IN 2022	117
Reduksjon EK fra IN	-9 548 557
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 266 016

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB lånenr 1213.83.49282

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 18 år.

	-1 980
Opprinnelig 2019	000
Nedbetalt tidligere	233 574
Nedbetalt i år	91 545
	-1 654 881

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-32 423 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 709 601
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	201 615
Nedbetalt tidligere, IN	27 015 502
Nedbetalt i år, IN	117
	-3 496 165
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 151 046

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



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006 -51 411 000

SUM BORETTSINNSKUDD -51 411 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen gjeld - Tankleie Norsk Gassnett -69 300

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -69 300

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 51 411 000

Pantelån 5 151 046

Bregnede IN-forpliktelser 17 467 062

TOTALT 74 029 108

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

Bygninger 78 234 000

Tomt 5 775 000

TOTALT 84 009 000



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81955387. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Bryggeriet 3 Borettslag

4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

Resultatregnskap pr. 31.12.22

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	205 200	205 200	213 840	225 720
Tilskudd fra eierne	3	2 321 817	2 611 130	2 633 400	2 901 980
Andre inntekter -el-billading		42 128			45 000
Sum driftsinntekter		2 569 146	2 816 330	2 847 240	3 172 700
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-21 256	-18 255	-18 500	-28 600
Revisjon	5	-11 450	-10 650	-11 000	-14 000
Forretningsførsel		-47 990	-46 595	-49 000	-51 000
Drift og vedlikehold	6	-48 565	-242 160	-508 000	-475 000
Kommunale avgifter	7	-386 916	-359 122	-377 000	-454 000
Kabel-TV		-484 980	-459 567	-494 000	-524 000
Energi/fyring	8	-1 455 044	-1 553 658	-1 185 000	-1 484 000
Andre driftskostnader	9	-114 358	-126 535	-127 000	-143 100
Sum driftskostnader		-2 570 560	-2 816 543	-2 769 500	-3 173 700
Driftsresultat		-1 414	-213	77 740	-1 000
Finansinntekt/kostnad					
Finansinntekter	10	1 515	314		1 000
Finanskostnader					
RES. FINASINNT./-KOSTNADER		1 515	314		
-					
Ordinært resultat før skatt		101	100	77 740	
Skattekostnad - formue	1	-101	-100		
Ordinært resultat		0	0	77 740	
RESULTAT		0	0	77 740	



Bryggeriet 3 Borettslag

4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

Balanse

	Note	2022	2021
Omløpsmidler:			
Beholdning gass		-	
Andre fordringer	12	237 616	119 773
Skattetrekkkonto		-	
Driftskonto i OBOS		422 466	451 915
Sum omløpsmidler		660 082	571 688
SUM EIENDELER		660 082	571 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Felleseid andelskapital	14	77 000	77 000
Sum egenkapital		77 000	77 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 421	26 692
Skyldig til offentlige myndigheter		-	-
Annen kortsiktig gjeld	13	580 661	467 996
Sum kortsiktig gjeld		583 082	494 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 082	571 688
Pantsettelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, den 27. februar 2023
Styret i Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Bjørn Erik Hjorth/s/

Knut Andresen/s/

Håkon Beitnes/s/



4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Samvirkeforetaket (SA) er stiftet i 2012. Samvirkeforetaket viderefører virksomhet som tidligere skjedde i Bryggeriet 1-2-3 Garasjeanlegg.

Regnskapstallene for 2021 omfatter den samlede virksomhet for dette året.

Regnskapet omfatter fellesutgifter ved drift av garasjeanlegg, og andre fellesløsninger for eierne.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	205 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	205 200

NOTE 3

DRIFTSTILSKUDD

Sameiet Bryggeriet 1	633 223
Sameiet Bryggeriet 2	693 530
Bryggeriet 3 borettslag	995 064
SUM TILSKUDD FRA EIERNE	2 321 817

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Styrehonorar	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-2 255
Gaver til ansatte	-3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 255

NOTE 5

REVISORHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr.11 450,-

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 964
Drift/vedlikehold VVS	-266
Drift/vedlikehold elektro	0
Drift vedlikehold utvendig anlegg	-4 836
Drift vedlikehold brannsikring	-6 938
Drift/vedlikehold ventilasjon	-6 162
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-48 565



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-74 784
Renovasjonsavgift	-312 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-386 916

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-257 476
Fjernvarme	-1 197 568
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	-1 455 044

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Ladepunkt elbil	-1 368
Renovasjonstjenester	-26 405
Verktøy-materiell	-1 840
Driftsmaterialer	-1 016
Vaktmestertjenester	-50 421
Snørydding/gressklipping	-17 842
Kontor og datarekvisita	-1 145
Andre kostnader	-908
Forsikringer	-8 668
Konsulenttjenester	-990
Kostnader dugnad	
Bank- og kortgebyr	-2 109
Velferdskostnader	-1 645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 358

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	1 515
SUM FINANSKOSTNADER	1 515

NOTE 11

SKATTEKOSTNAD

Skatt formue	101
SUM SKATTEKOSTNAD	101

NOTE 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse tillitsvalgte	1 572
Telenor	124 959
Eidsiva Bioenergi	111 085
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	237 616

NOTE 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	269 125
Avregning mot eiere	311 536
SUM KORTSIKTIG GJELD	580 661



Bryggeriet 3 Borettslag

NOTE 14

EGENKAPITAL

Samvirkeforetakets andelskapital består av 77 andeler hver pålydende kr. 1.000

Disse fordeles med følgende:

Sameie Bryggeriet I	21 000
Sameiet Bryggeriet II	23 000
Bryggeriet 3 borettslag	33 000
SUM INNBETALT ANDELSKAPITAL	77 000



Bryggeriet 3 Borettslag – valgkomiteen 2023

Valgkomiteen for Torggata 141 har følgende innstilling til generalforsamling 29.03.23

Styreleder:	Knut Andresen	ikke på valg
Styremedlemmer:	Ørnulf Berg	2 år
	Turid Solberg	2 år
Varamedlem til styret:	Vegard Sæten	1 år
Valgkomite for 1 år:	Leif Bråten	(tredje år)
	Unni Bækkelund	(andre år)
	Wenche Lund	(første år)

Vennlig hilsen

Valgkomiteen:

Egil Hersleth
Leif Bråten
Unni Bækkelund

Hamar 17.01.23



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

Selskapsnummer: 4873 **Selskapsnavn:** Bryggeriet 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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