



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 040 675
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: BRYGGERIET 1 - 2 - 3 DRIFT SA
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 287 155	2 569 146
Sum inntekter		3 287 155	2 569 146
Kostnader			
Lønnskostnad		31 958	21 256
Annen driftskostnad		3 258 005	2 549 304
Sum kostnader		3 289 963	2 570 560
Driftsresultat		-2 808	-1 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 947	1 515
Sum finansinntekter		2 947	1 515
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 947	1 515
Resultat før skattekostnad		139	101
Skattekostnad		139	101
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		216 737	237 616
Sum fordringer		216 737	237 616
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		220 963	422 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 963	422 466
Sum omløpsmidler		437 700	660 082
SUM EIENDELER		437 700	660 082

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		77 000	77 000
Sum innskutt egenkapital		77 000	77 000
Sum egenkapital		77 000	77 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 870	2 421
Annen kortsiktig gjeld		280 830	580 661
Sum kortsiktig gjeld		360 700	583 082
Sum gjeld		360 700	583 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 700	660 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 514493

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 040 675
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: BRYGGERIET 1 - 2 - 3 DRIFT SA
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 999 040 675
BRYGGERIET 1 - 2 - 3 DRIFT SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 287 155	2 569 146
Sum inntekter		3 287 155	2 569 146
Kostnader			
Lønnskostnad		31 958	21 256
Annen driftskostnad		3 258 005	2 549 304
Sum kostnader		3 289 963	2 570 560
Driftsresultat		-2 808	-1 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 947	1 515
Sum finansinntekter		2 947	1 515
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 947	1 515
Resultat før skattekostnad		139	101
Skattekostnad		139	101
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 999 040 675
BRYGGERIET 1 - 2 - 3 DRIFT SA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		216 737	237 616
Sum fordringer		216 737	237 616
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		220 963	422 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 963	422 466
Sum omløpsmidler		437 700	660 082
SUM EIENDELER		437 700	660 082
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		77 000	77 000
Sum innskutt egenkapital		77 000	77 000
Sum egenkapital		77 000	77 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
 Sum langsiktig gjeld	 0	 0
 Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	79 870	2 421
Annen kortsiktig gjeld	280 830	580 661
Sum kortsiktig gjeld	360 700	583 082
 Sum gjeld	 360 700	 583 082
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 437 700	 660 082



Organisasjonsnr: 999 040 675
BRYGGERIET 1 - 2 - 3 DRIFT SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4862

Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa



Velkommen til årsmøte i Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa

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:

17. april 2024 kl. 12:00, Bryggeriet Arena.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Knut Andresen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er styremedlemmene i Bryggeriet 1, 2 og 3.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de fremmøtte styremedlemmer i Bryggeriet 1, 2 og 3 som stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Margit Holten Sørлие er protokollfører og at Ørnulf Berg signerer protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Margit Holten Sørлие foreslått. Som protokollvitne ble Ørnulf Berg foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4862 Bryggeriet 1-2-3- drift SA - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 25 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Andresen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Stensbak
- Sturla Beidel

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023 Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Andresen	Torggata 141 C
Styremedlem	Sturla Beidel	Torggata 145 B
Styremedlem	Odd Stensbak	Torggata 143 A
Varamedlem	Ørnulf Berg	Torggata 141 A
Varamedlem	Eirik Bunæs	Torggata 145 B
Varamedlem	Liv Jerven	Torggata 143 A

Generelle opplysninger om Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA

Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999040675, og ligger i HAMAR kommune.

Samvirkeforetaket har som formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser.

Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Årsmøte i 2023 ble avholdt 29. mars hos Eirik Bunæs. For første gang møtte alle styremedlemmer i Bryggeriet 1, 2 og 3 – til sammen 9. Fra OBOS deltok Margit Holten Sørli. Valg av nytt styre kunne først skje etter at alle selskapene hadde avholdt sine årsmøter. Det ble derfor avholdt et ekstraordinært årsmøte 10. august 2023 hvor styrets konstituering 15. juni ble stadfestet som valg av nytt styre. Her ble også vedtatt å vedtektsfeste at årsmøte i Bryggeriet 1-2-3 Drift skal avholdes *etter* at selskapene har avholdt sine årsmøter. Selskapene kan imidlertid ikke avholde sine årsmøter før revisor har godkjent regnskapet for Bryggeriet 1-2-3 Drift.

Styret

Det gamle styret avholdt 5 styremøter i 1. halvår. Det nyvalgte styret har avholdt 6 styremøter i 2. halvår 2023 og 2 styremøter i 2024. Avtroppende styreleder Bjørn Erik Hjorth har samlet saksdokumenter fra de siste 6 år i 7 permer. Disse er lagret i låst fellesrom i garasjen (ved Bryggeriet 3). Nytt styre 2023-24: styreleder: Knut Andresen, Bryggeriet 3. Nestleder Sturla Beidel, Bryggeriet 1. Styremedlem Odd Stensbak, Bryggeriet 2.

Styrets arbeidsform

Det var stort behov for en bedre fordeling av oppgaver i styret. Arbeidet med dette var startet opp av styret 2022-23 og ble slutført av styret 2023-24. En omorganisering i 2023 førte til at det ble opprettet 3 grupper med disse arbeidsområde:

- 1) **vedlikehold** ledet Sturla Beidel og med Anders Grande fra B 2 og Ørnulf Berg fra B 3,
 - 2) **garasjen** ledet av Odd Stensbak og med Håkon Beitnes fra B 1 og Trond Arne Furuli fra B 3 og
 - 3) **velferd** med ansvar også for alt i utearealet og hvor den selvsupplerende velferdskomiteen fortsetter og der styreleder i B 1-2-3 Drift tiltrer.
- Allerede denne årsmelding dokumenter at arbeidet nå er effektivisert.

Naboskapet

Torggata 140 (Bryggerigården) og 146/148 (Bryggeribakken) er ferdig bygget og området rundt er gjort i stand. Selv om bygningene er kommet tett på, er det blitt en standardheving av området med miljøgate i Torggt. Det har imidlertid ikke lyktes for utbygger å få alle gatelys til å fungere. Kjøremønsteret rundt Bryggeriet ble tatt opp på nytt i en befarings med Hamar kommune i januar 2024. Her ble også pekt på behov for handicap-parkering i gaten.

Vedlikehold i bygningene og garasje

Det er gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter enn normalt for ett år i 2023. Samlet kostnad var 700.604 og det er 225.000 høyere enn budsjettert. Det samlede driftsresultat for 2023 er allikevel tilfredsstillende.

- **Overgang til LED**

Selv om styret var forberedt, kom kravet om LED-lys raskere enn antatt. De gamle lyspærene var ikke lenger mulig å skaffe. Det var behov for å skifte til LED i alle lamper i fellesanleggene.

- 1) Styret tok derfor ansvar for å skifte til LED i *atriet*. Det lot seg her gjøre å skifte kun lyspærene, men feilsøking og reparasjoner kostet kr. 9.114,-. Styret mente at det samtidig måtte treffes tiltak for å bedre *utebelysning på terrassene*. Bakgrunnen for dette var bl.a. at mindre enn 25% av lampene var tent på kveldstid. Årsaken til dette var dels at beboerne ikke skiftet defekte lyspærer eller tente utelyset på kveldstid. Styret ønsket å unngå en situasjon der den enkelte andelseier skiftet belysning på terrassene etter eget hode. Både armatur og belysning på terrassene er en del av Bryggeriets design. Styret valgte da å bekoste LED-pærer til alle terrasser samt å installere astro-ur som tenner alle lysene på terrassene og i ariet samtidig. Det er styrets inntrykk at beboerne er fornøyde med ordningen. Disse investeringene kostet samlet kr. 276.376.
- 2) Også lyspærene i trappene til Torggt og til Grønnegt måtte skiftes. Det viste seg at det ikke lot seg gjøre å skifte til LED-pærer inne i de eksisterende lamper. Derfor måtte nye lamper anskaffes. Kostnad for 13 nye lamper monterte: kr. 19.938,-. De to siste lampene ble monterte i januar 2024. Kostnad: 3.625,-.
- 3) De enkelte selskap har ansvaret for skifte til LED i gangene og over inngangsdørene til oppgangene.
- 4) Beboerne har mottatt tilbud fra Edvardsen Elektro om skifte av lysstoffrør på kjøkkenet og downlights i taket.
- 5) I januar 2024 ble det ved HMS-runden oppdaget mange feil ved anlegget for nødlys og markeringslys i garasjen, bl.a. kan det ikke lenger skaffes lysstoffrør.

Vaktmesteren foretok en gjennomgang og konkluderte med at store deler av anlegget ikke fungerte forskriftsmessig og trengte utskifting. Etter samråd med Edvardsen elektro om sikkerheten i garasjeanlegget ble arbeidet satt i gang umiddelbart. Kostnad: 64.150,-.

- *Maling av garasjetak*

Garasjetaket innenfor garasjeporten har vært skadet av sopp/mugg. Garasjetaket er derfor blitt kjemisk rengjort og malt og Jac. Jensens malerfirma. Kostnad: kr. 86.506,-.

- *Maling av garasjevegger*

Veggene mot vest i garasjeanlegget til Bryggeriet 1 og Bryggeriet 3 ble malt av Jac. Jensen i 2023. Kostnad: kr. 26.781

- *Ny garasjeport*

Den gamle garasjeporten trengte utskifting etter å ha blitt åpnet/lukket nærmere 1 million ganger siden den var ny. Ny garasjeport ble levert av Port Innlandet etter en anbudsrunde. Faktura til Port Innlandet: kr. 105.933,-.

Etter en tid kom også blikkenslageren på banen og ordnet omramming rundt garasjeport og inngangsdør. Kostnad til blikkenslager kr. 16.921,-. Den gamle garasjeåpner kunne fortsatt benyttes, men flere har opplevd at funksjonaliteten har vært sviktende. Ny garasjeåpner kan kjøpes hos Port Innlandet.

- *Automatisk døråpner i søppelrommet*

Det er installert en automatisk døråpner til søppelrommet. Denne er plassert i garasjedelen til Bryggeriet 3 og tenkt som en «handicapinngang» for alle. Styret vurderte det slik at en automatisk døråpner mot Bryggeriet 1 ville bli meget utsatt for skader på grunn av søppeltømming. Det er B 1-2-3 Drift som har driftsansvaret. Kostnad: 32.000,-.

- *Hovedservice på gasstankene*

I 2023 var det 20 år siden gasstankene til Bryggeriet ble installert. Offentlige forskrifter pålegger hovedservice etter 20 år. Dette gjennomførte Norske Gassnett i november 2023. Denne service ble bekostet av Norsk Gassnett, men selskapene har bidratt gjennom å betale årlig leie for tankene.

- *Snøsmelting i trappene*

I desember ble det oppdaget at anlegget for snøsmelting i trappene mot Grønnegt ikke fungerte. En første undersøkelse ved rørlegger og vaktmester, førte til at det ble antatt at det var blitt lekkasje i vannrørene under handicapinngangen etter det arbeidet som ble utført av Norsk Gassnett i november da hovedservice på gasstankene ble gjennomført. Styret betraktet derfor dette som en reklamasjon og at utbedring var et ansvar for Norsk Gassnett. De påtok seg ansvaret for å foreta ytterligere undersøkelser.

Arbeidet ble satt i gang i januar 2024 og et omfattende kartleggingsarbeid ble utført av firmaene To Rør og Lekkasjesøkeren. I midten av februar 2024 ble det klart at lekkasjen ikke var under handicapoppgangen, men under trappen med til garasjen. Etter at anlegget var tømt for luft, fungerer det normalt. Det er ikke avgjort hvordan utgiftene til disse arbeider skal dekkes.

Terrassedører

Det har vært problemer for mange å få lukket eller låst terrassedøren. Det gjelder både skyvedører og vanlige dører. På slutten av 2023 ble derfor NorDan utfordret til å foreta utbedringer. En befaring i desember 2023 dokumenterte at det var behov for å utbedre 16

dører i B 1, 2 og 3. Dette skal gjennomføres i 2024. Kostnaden dekkes etter bestemmelse av det enkelte selskap.

Reforhandlet avtale med Telenor

Ny avtale med Telenor om TV/bredbånd innebærer en innsparing på 30.000 i 2024 samt at bebudet kostnadsøkning ikke gjøres gjeldende i 2024.

Antenner på taket av Bryggeriet 2

Bryggeriet 2 har gjennom en lengere periode hatt en dialog med Telenor om bygging av to 3 meter høye antenner for 5 G-nettet på taket av Bryggeriet 2. De andre selskapene har vært informert om prosjektet, men ikke involvert i beslutningsprosessen. Nyvalgt styre i Bryggeriet 2 vedtok sommeren 2023 å avslutte prosjektet.

Uteareal

- Atriet ble sprøytet med RoundUp av autorisert fagmann tre ganger i løpet av 2022. Fra 2003 har Trond Arne Furuli – som også er autorisert – overtatt jobben på dugnad. Det sparer oss for utgifter.
- Astrourene i atriet er skiftet slik at de tenner samtidig med lyset på terrassene.
- Vinduene i oppgangene er vasket innvendig og utvendig
- Det har vært gjennomført 5 dugnader i 2023 der til sammen 122 personer deltok. Velferdskomiteen sørger for tilhenger til hageavfall som deretter leveres til Kretsløpsparken.

Garasjen

- *El-bil.* Nytt anlegg for el-bil 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. Styret har hatt et omfattende arbeid for å trenge inn i hvordan Fjordkraft og Ladesmart administrerer elbil-anlegget. Bakgrunnen er bl.a. påvist avvik mellom antall kWh betalt av B 1-2-3 Drift og summen av innbetalinger fra elbil-eierne. Dette arbeidet er ikke avsluttet.
- *Vask.* Garasjevask med stor dugnadsinnsats ble gjennomført 3. juni. Arbeidet ble ikke utført tilfredsstillende fra innleid firma.
- *Hvite striper* mellom garasjeplassene trenger ny hvit-maling og står på handlingsplanen for 2024.
- *Garasjeleien* ble økt med 10,- pr. mnd. fra 1. januar 2023. Dette var den første økning siden 2006.
- *Setningsskader i taket i søppelrommet.* Det er blitt setningsskader i taket tilsvarende som i vestre del av garasjen under B 3. Styret vil vurdere dette med henblikk på 2024.

HMS

Styret har ansvar for sikkerheten i garasjen og fellesanlegg.

- Styret ivaretar sitt HMS-ansvar gjennom bruk av www.styrommet.net/HMS. Det er her rutiner som sikrer at alle sider ved styrets ansvar blir ivaretatt.
- Ordinær gasskontroll ble gjennomført i 21. november 2023. I 6 leiligheter kom ikke kontrollørene inn. Det var mindre behov for rengjøring av peisene dette året sammenliknet med tidligere år. Dette skyldes antagelig at pilotflammen nå avslås på sommertid for å spare kostnader.
- Direkte kobling fra brannalarmene til Brannvesenet følges opp av vaktmester i henhold til Vaktmesteravtalen.



- Test på brannvarslingsanlegget er gjennomført av Heidengren Security i henhold til avtalen med firmaet.

Vaktmester Ivar Smestad har sluttet og Bjørn Tore Lægroid har overtatt.

Fellesskap og samhold

Mange uttrykker glede over at det er godt å bo i Bryggeriet.

Grillfesten 23. august måtte avlyses på grunn av regn. Dette er første gang arrangementet har måttet avlyses. Til tenning av julegran 29. november møtte 47 personer.

Bryggeriet 1-2-3. Drift spanderte gløgg og pepperkaker. Takk til Vegard Sæten for tilrettelegging og servering.

Også dette året var det sang av sangerinnen Marthe Werring Holmern fra terrasse i 3. etasje i Bryggeriet 3.

Fellessarealene holdes i orden. Det er stor oppslutning om dugnader hvor også vaffelsteking inngår. Spesiell takk til vaffelstekerne! Vi sparer utgifter 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

Vedlikehold fremover

Vedlikehold – fremtidige utfordringer i 2024 / 25

- 1) lys garasjetak (utført),
- 2) utvendige vegger mot Torggt,
- 3) snøsmelteanlegget i handicapoppgangen (utført, men ikke regnskapsført),
- 4) defekt snøsmelteanlegg i trapp til garasje,
- 5) setningskader i søppelrom,
- 6) lekkasje fra atriet til garasje ved garasjeporten,
- 7) hvite striper ved hver garasjeplass.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til drift og vedlikehold ble høyere enn antatt, samt at brøytekostnader ble høyere enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet, og er kr 0,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 77 000,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000,- til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av ytre vegger mot Torggata, nødlys i garasjetak og snøsmelteanlegget.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for beregning av a konto fra eierselskapene.

Budsjettet er basert på uendret garasjeleie for året 2024. A kontobeløpet er antatt å bli lavere enn i 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

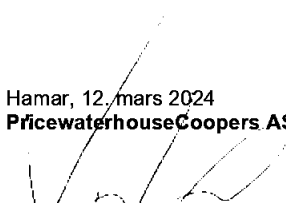
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
13 av 22 Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift SA - årsrapport og regnskap 2023.pdf



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

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

Hamar, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

Resultatregnskap pr. 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	216 600	205 200	225 720	216 600
Tilskudd fra eierne	3	2 973 847	2 321 817	2 901 980	2 580 984
Andre inntekter -el-billading		96 708	42 128	45 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 287 155	2 569 145	3 172 700	2 837 584
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-31 958	-21 256	-28 600	-33 600
Revisor	5	-6 880	-11 450	-14 000	-16 000
Forretningsførsel		-50 010	-47 990	-51 000	-53 000
Drift og vedlikehold	6	-700 604	-48 565	-475 000	-403 000
Kommunale avgifter	7	-392 315	-386 916	-454 000	-429 000
Kabel-TV		-523 389	-484 980	-524 000	-500 500
Energi/fyring	8	-1 352 463	-1 455 044	-1 484 000	-1 224 000
Andre driftskostnader	9	-232 344	-114 358	-143 100	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 289 963	-2 570 560	-3 173 700	-2 838 100
DRIFTSRESULTAT		-2 808	-1 414	-1 000	-516
Finansinntekt/kostnad					
Finansinntekter	10	2 947	1 515	1 000	1 000
Finanskostnader		0	0		
RES. FINASINNT./-KOSTNADER		2 947	1 515	1 000	484
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		139	101		
Skattekostnad	11	-139	-101	0	-170
ORDINÆRT RESULTAT		0	0	0	314
RESULTAT		0	0	1000	314



4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

Balanse

	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		135 457	124 959
Andre kortsiktige fordringer	12	81 280	112 657
Driftskonto OBOS-banken		220 963	422 466
SUM OMLØPSMIDLER		437 700	660 082
<hr/>			
SUM EIENDELER		437 700	660 082
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital	13	77 000	77 000
SUM EGENKAPITAL	-	77 000	77 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		79 870	2 421
Annen kortsiktig gjeld	14	280 830	580 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 700	583 082
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 700	660 082
Pantsettelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, den 8.3.2024
Styret i Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Knut Andresen/s/

Sturla Beidel/s/

Odd Stensbak/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 Garasjelanlegg.

Regnskapstallene for 2023 omfatter den samlede virksomhet for dette året.

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	216 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	216 600

NOTE 3

DRIFTSTILSKUDD

Sameiet Bryggeriet 1	811 052
Sameiet Bryggeriet 2	888 289
Bryggeriet 3 borettslag	1 274 506
Sum tilskudd fra eierne	2 973 847

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Styrehonorar	-25 000
Arbeidsgiveravgift	-3 948
Gaver til ansatte	-3 010
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 958

NOTE 5

REVISORHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr.6 880,-

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLDIKEHOLD**

Hovedentreprenør I - Jac Jensen Malerservice AS	-113 288
Hovedentreprenør II - Port Innlandet AS	-105 933
Hovedentreprenør III - Edvardsen Elektro AS	-299 939
Hovedentreprenør IV - Elverum Blikkenslagerverksted AS	-16 921
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-536 081
Drift/vedlikehold bygninger	-47 128
Drift/vedlikehold elektro	-18 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 089
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 781
Kostnader dugnader	-2 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-700 604

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 784
Renovasjonsavgift	-317 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-392 315

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 378
Fjernvarme	-1 207 085
SUM ENERGI / FYRING	-1 352 463

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Ladekostnader EL-bil	-63 718
Verktøy og redskap	0
Driftsmaterialer	0
Lyspærer og sikringer	-2 254
Vaktmestertjenester	-52 875
Renhold ved firmaer	-15 250
Container	-27 875
Snørydding	-31 049
Kontor og datarekvisita	-1 893
Trykksaker	-293
Andre kontorkostnader	-556
Konsulenthonorar	-23 031
Forsikring bygninger	-9 346
Bank og kortgebyr	-2 110
Velferdskostnader	-2 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 344

**NOTE 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 967
Kundeutbytte fra Gjensidige	980
SUM FINANSINNEKTER	2 947

NOTE 11**SKATTEKOSTNAD**

Skattekostnad	139
SUM SKATTEKOSTNAD	139

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning mot eiere	81 280
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	81 280

NOTE 13**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

NOTE 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-280 830
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-280 830



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81955387. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Overgang til led-belysning ute og på terrasser
- 2023 Maling av garasjetak
- 2023 Maling av garasjevegger
- 2023 Ny garasjeport
- 2023 Automatisk døråpner til søppelrommet
- 2022 Reparert trappa ut mot Grønnegata
- 2021 Infrastruktur el-billadere
- 2021 Reparert trappa ut mot Torggata



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 4862 Selskapsnavn: Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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