



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 211 544	1 968 629
Sum inntekter		2 211 544	1 968 629
Kostnader			
Lønnskostnad		62 184	58 191
Annen driftskostnad		1 582 716	1 616 455
Sum kostnader		1 644 900	1 674 646
Driftsresultat		566 644	293 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 455	23 937
Sum finansinntekter		31 455	23 937
Annen finanskostnad		142 273	124 827
Sum finanskostnader		142 273	124 827
Netto finans		-110 818	-100 890
Resultat før skattekostnad		455 826	193 093
Årsresultat		455 826	193 093
Totalresultat		455 826	193 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 826	193 093
Sum overføringer og disponeringer		455 826	193 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 405 000	58 405 000
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	
Andre fordringer		195 132	163 028
Sum finansielle anleggsmidler		206 132	163 028
Sum anleggsmidler		58 611 132	58 568 028
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		525	11 404
Andre fordringer		169 952	212 806
Sum fordringer		170 477	224 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 513	699 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 513	699 973
Sum omløpsmidler		1 128 990	924 183
SUM EIENDELER		59 740 122	59 492 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 555 829	19 100 003
Sum opptjent egenkapital		19 555 829	19 100 003
Sum egenkapital		19 665 829	19 210 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 311 888	2 527 918
Øvrig langsiktig gjeld		37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 968 888	40 184 918
Sum langsiktig gjeld		39 968 888	40 184 918
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		745	1 172
Leverandørgjeld		20 934	754
Annen kortsiktig gjeld		83 725	95 364
Sum kortsiktig gjeld		105 405	97 291
Sum gjeld		40 074 293	40 282 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 740 122	59 492 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465704

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 211 544	1 968 629
Sum inntekter		2 211 544	1 968 629
Kostnader			
Lønnskostnad		62 184	58 191
Annen driftskostnad		1 582 716	1 616 455
Sum kostnader		1 644 900	1 674 646
Driftsresultat		566 644	293 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 455	23 937
Sum finansinntekter		31 455	23 937
Annen finanskostnad		142 273	124 827
Sum finanskostnader		142 273	124 827
Netto finans		-110 818	-100 890
Resultat før skattekostnad		455 826	193 093
Årsresultat		455 826	193 093
Totalresultat		455 826	193 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 826	193 093
Sum overføringer og disponeringer		455 826	193 093



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		11 000	
Andre fordringer		195 132	163 028
Sum finansielle anleggsmidler		206 132	163 028
Sum anleggsmidler		58 611 132	58 568 028
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		525	11 404
Andre fordringer		169 952	212 806
Sum fordringer		170 477	224 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		958 513	699 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 513	699 973
Sum omløpsmidler		1 128 990	924 183
SUM EIENDELER		59 740 122	59 492 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000



Sum innskutt egenkapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 555 829	19 100 003
Sum opptjent egenkapital	19 555 829	19 100 003
Sum egenkapital	19 665 829	19 210 003
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 311 888	2 527 918
Øvrig langsiktig gjeld	37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld	39 968 888	40 184 918
Sum langsiktig gjeld	39 968 888	40 184 918
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	745	1 172
Leverandørgjeld	20 934	754
Annen kortsiktig gjeld	83 725	95 364
Sum kortsiktig gjeld	105 405	97 291
Sum gjeld	40 074 293	40 282 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 740 122	59 492 211



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4881

BRYGGERIET 4 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak 1 til generalforsamling fra styret.
8. Sak 2 til generalforsamling fra styret
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BRYGGERIET 4 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørn Flyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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%)

- 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. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4881 Bryggeriet 4 Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4881 Bryggeriet 4 Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING VEDR STYRETS HONORAR.

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Honoraret til styret økes med 5% fra forrige års kr 53.100.

Leder: kr. 33.600.-

Styremedlem: Kr. 9.975.- pr medlem



Varamedlem: Kr. 735.- pr innkalt møte.(anslått 3 møter)

Totalt kr 55.755.-

For valgkomiteen

Ove Riise /sign

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55.755.-

Sak 7

Sak 1 til generalforsamling fra styret.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om 2 saker,

Sak 1: Faseendring

Forslag til vedtak

Sak 1: Generalforsamlingen går inn for at det tillates fasadeendring i Bryggeriet 4 mot Bryggerigata ved at det kan gjøres innglassing av balkonger iht skisse for de som ønsker det. En tredje vegg kan være aktuell som skyvedører. Forutsetningen er at alle kostnader til dette dekkes av den enkelte beboer, både byggekostnader og saksomkostninger med byggesøknad. Eventuelle senere ønsker om innglassing fra andre må utføres likt med det som tidligere er satt opp. Det er opp til den/de som først utførte innglassing å kreve refusjon på deler av søknadskostnader ved eventuelle senere innglassinger dersom dette er ønskelig.

Vedlegg

3. Sak 1 til generalforsamling 2024 fra styret.pdf

Sak 8

Sak 2 til generalforsamling fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2: Fullmakt til å bruke økonomiske midler fra fond og sparekonto.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å disponere økonomiske midler, max 192 500,- fra vedlikeholdsfondet og sparekonto til å gjøre en tilbudsforespørsel sammen med andre bryggeriblokker og investere i ny brannsentral, samt montere brannvarsling i hver leilighet.

Vedlegg

4. Sak 2 til generalforsamling 2024 fra styret.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

4881 Bryggeriet 4 Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTE FOR 2024

1. Som leder: (Ikke på valg):

Navn: Bjørn Flyen Adresse: Torggt 135A

Mail: bjflye@online.no

2. Som styremedlemmer:

(Foreslås gjenvalgt for 2 år)

2. Navn: Kjetil Kalager Adresse: Torggt 135 A

Mail: kjetil.kalager@hedmark-revisjon.no

(Ikke på valg):

1. Navn: Anne Nyland Adresse: Torggt 135 B

Mail: annnyl@online.no

3. Som varamedlemmer foreslås: (Gjenvalg 1 år)

1. Navn: Trine Karlsen Adresse Torggt 135 A

Mail: trine_karlsen95@hotmail.com

Dato 30.03.2023

I valgkomiteen for Bryggeriet 4 Borettslag:

Ove Riise /sign Ladan Keyvannia /sign Gerd Bieltvedt /sign



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Kalager

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Karlsen

Sak 10

Valg valgkomité

4881 Bryggeriet 4 Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTE FOR 2024

Som valgkomite foreslås: (alle gjenvalg)

1. Navn: Ove Riise Adresse: Torggt 135 A

Mail: overiise@hotmail.com

2. Navn: Ladan Keyvannia Adresse: Torggata 135 B

Mail: ladankey@hotmail.com

3. Navn: Gerd Bieltvedt Adresse: Torggata 135 A

Mail: gerdbiel@gmail.com

Dato 30.03.2023

I valgkomiteen for Bryggeriet 4 Borettslag:

Ove Riise /sign Ladan Keyvannia /sign Gerd Bieltvedt /sign

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Gerd Bieltvedt
- Ladan Keyvannia
- Ove Riise



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 06.05.2024-21.05.2025

BRYGGERIET 4 BORETTSLAG.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styre:

Leder Bjørn Flyen Torggata 135 A

Styremedlem Kjetil Kalager Torggata 135 A

Styremedlem Anne Nyland Torggata 135 B

Varamedlem Trine Karlsen Torggata 135 A

Valgkomite:

Gerd Bieltvedt Torggata 135 A

Ove Riise Torggata 135 A

Ladan Keyvannia Torggata 135 B

Kontaktinformasjon

Styret:

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bryggeriet 4

Borettslag Borettslaget består av 22 andelseiligheter. Bryggeriet 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991456805, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer: 1 7416

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

Bryggeriet 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid:

Styret har det siste året holdt 12 styremøter inkl budsjettmøter og et par møter pr mail.



Økonomien er et tilbakevendende tema og med de generelle kostnadsøkninger på stort sett alt av forbruksmateriell, kjøpte tjenester, forsikringer og eiendomsskatt, besluttet styret å øke felleskostnader med 5% fra 01.01.25 og innbetaling av eiendomsskatt med 7,1%.

Styret har i løpet av året, delvis sammen med Bryggeri 5 og 6, gjort en del forbedringer og noen reparasjoner hvor vi bl a nevner for Bryggeriet 4:

- Skiftet lamper på alle terrasser
- Fått montert dørpumper i oppgang B på utgangsdører og dører til garasjen
- Skiftet til Led-lys i heisene
- Utskifting av utgangsmakeringer
- Skiftet kraftleverandør fra Fjordkraft til Entelios AS

I samarbeid mer Bryggeriet 5 og 6:

- Reparasjon i atriet med omlegging av heller
- Skifte av leverandør gasservice
- Skifte av leverandør for elbillading for de av beboerne dette berører

Ellers må vi nevne konkurransen vi deltok i hos Borettslagenes Sikringsfond hvor vi hentet gevinst på 100.000 kr til nytt dørklokkesystem. Tilbudskonkurranse er gjennomført og Edwardsens Elektro vant tilbudet og det er ferdig montert.

Det har også vært gjort en del jobb ifm innglassing av ballkonger mht innhenting av priser som grunnlag for beboernes vurdering av behov og kostnad. Dette kommer som sak på generalforsamlingen hvorvidt vi skal tillate fasadeendring som dette medfører.

Hamar 23.04 2025.

For styret

Bjørn Flyen

styreleder



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		826 893	791 784
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		455 826	193 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-122 950	-128 587
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-93 080	0
Tilgang aksjer/andeler - Vaktmesterservice Innlandet SA		-11 000	
Innsk. øremerk. bankkto		-32 104	-29 397
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		196 692	35 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 023 585	826 893
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 128 990	924 183
Kortsiktig gjeld		-105 405	-97 291
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 023 585	826 892



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		265 222	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 753 242	1 935 403	2 053 000	2 105 640
Andre inntekter	3	100 000	33 226	20 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 118 464	1 968 629	2 073 000	2 105 640
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 684	-7 191	-7 600	-8 000
Styrehonorar	5	-54 500	-51 000	-54 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 626	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-84 505	-80 255	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-15 084	-12 031	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-265 635	-311 430	-295 760	-597 000
Forsikringer		-85 341	-82 877	-92 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-551 500	-453 757	-528 000	-571 000
Energi/fyring	10	-294 368	-383 093	-385 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 118	-153 519	-161 000	-160 000
Andre driftskostnader	11	-138 165	-131 868	-153 000	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 644 900	-1 674 646	-1 779 360	-2 108 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		473 564	293 983	293 640	-2 860
Innbetalt andel fellesgjeld		93 080	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		566 644	293 983	293 640	-2 860
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 455	23 937	7 000	17 000
Finanskostnader	13	-142 273	-124 827	-136 000	-134 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 818	-100 890	-129 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		455 826	193 093	164 640	-119 860
Overføringer:					
Til annen egenkapital		455 826	193 093		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 555 000	54 555 000
Tomt		3 850 000	3 850 000
Aksjer og andeler	15	11 000	0
Øremerkede bankinnskudd		195 132	163 028
SUM ANLEGGSMIDLER		58 611 132	58 568 028
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		42 797	43 342
Restanser felleskostnader/kundefordringer		525	11 404
Forskuddsbetalte kostnader		40 025	14 467
Andre kortsiktige fordringer	16	87 130	154 997
Driftskonto OBOS-banken		545 454	301 323
Sparekonto OBOS-banken		413 059	398 650
SUM OMLØPSMIDLER		1 128 990	924 183
SUM EIENDELER		59 740 122	59 492 211



	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 5 000		110 000	110 000
Annen egenkapital	17	19 555 829	19 100 003
SUM EGENKAPITAL		19 665 829	19 210 003
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 311 888	2 527 918
Borettsinnskudd	19	37 657 000	37 657 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 968 888	40 184 918
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	17 828
Leverandørgjeld		20 934	755
Påløpte renter		745	1 173
Annen kortsiktig gjeld	20	83 725	77 536
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 405	97 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 740 122	59 492 211
Pantstillelse	21	58 407 000	58 407 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 22.4.2025			
Styret i Bryggeriet 4 Borettslag			
Bjørn Ingar Flyen/s/	Kjetil Kalager/s/	Anne Nyland/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 inntektsføres 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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av Gass som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet . Fra og med i år blir dette kun ført i balanse.

Som følger av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet, blir kostnadsført påfølgende år.

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

Felleskostnader	1 543 068
Kapitalkostnader IN lån	264 312
Eiendomsskatt	208 224
Installering av infrastruktur el-billade	1 950
Reg.kapitalkostnader IN lån	910
Overført til kapitalkostnader	-265 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 753 242

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

NBBL -premien	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	100 000

NBBL-premien på kr 100 000 skal brukes til ny porttelefon i borettslaget.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 684
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 684

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 530
Andre konsulentonorarer	-554
SUM KONSULENTHONORAR	-15 084

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 240
Drift/vedlikehold elektro	-24 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 323
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-107 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 279
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 779
Kostnader dugnader	-2 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-265 635

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-236 146
Vann- og avløpsavgift	-244 712
Renovasjonsavgift	-70 642
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-551 500

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 150
Fjernvarme	-257 218
SUM ENERGI / FYRING	-294 368

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-10 291
Annet driftsmateriale	-1 831
Lyspærer og sikringer	-1 877
Vaktmestertjenester	-43 952
Renhold ved firmaer	-53 768
Snørydding	-7 161
Gressklipping	-2 099
Andre fremmede tjenester	-9 151
Trykksaker	-1 611
Andre kontorkostnader	-370
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 114
Bank- og kortgebyr	-2 786
Velferdskostnader	-1 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 165

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	23 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 671
SUM FINANSINNTEKTER	31 455

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-142 273
SUM FINANSKOSTNADER	-142 273

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.7416

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

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 22 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 11 000

Den samlede andelskapital er på kr 1 190 500,- i selskapet.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bryggeriet 4-5-6 Garasjedrift - andel varme 2024	44 661
Bryggeriet 5 Borettslag - andel strøm og snøsmelting 2024	17 075
Bryggeriet 6 Borettslag - andel strøm og snøsmelting 2024	24 393
Til gode av eierne - IN lån	1 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	87 130

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 511 351
Egenkapital fra IN tidligere	16 026 384
Egenkapital fra IN 2024	93 080
Reduksjon EK fra IN	-8 074 986
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 555 829



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 Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 195 698
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	122 950
Nedbetalt tidligere, IN	16 026 384
Nedbetalt i år, IN	93 080

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-2 311 888**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -37 657 000

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

Annen påløpt kostnad -83 200

Gebyr og fakturaomkostninger -525

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-83 725****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 657 000
Pantelån	2 311 888
Beregnete IN-forpliktelser	8 044 478
TOTALT	48 013 366

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeriet 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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

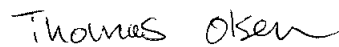
Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 25 4881 Bryggeriet 4 Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Sak 1 fra styret til årsmøte for 2024.

Sak 1:

Fasadeendring.

Begrunnelse:

Det kom på forrige beboermøte etter generalforsamlingen ønske om innglassing av balkonger. Dette betyr en fasadeendring og må behandles som egen sak på generalforsamling.

En innglassing av balkong har påvirkning på flere hold, både for fasaden rent estetisk og for den enkelte beboer som vil ha innglassing mht vindavskjerming, samt for andre beboere som blir naboer til innglassingen mht eventuell redusert utsikt. Saken må derfor diskuteres på generalforsamlingen før en eventuell søknad sendes Hamar kommune om fasadeendring. I Bryggeriet 3 er det flere balkonger som har dette montert. Derfor er det ønskelig at de som har meninger om saken kan se hvordan det blir ved å besøke ariet i Br 1-2-3 før generalforsamlingen.

Styret går imidlertid inn for at en slik fasadeendring kan tillates og at det sendes søknad til Hamar kommune.

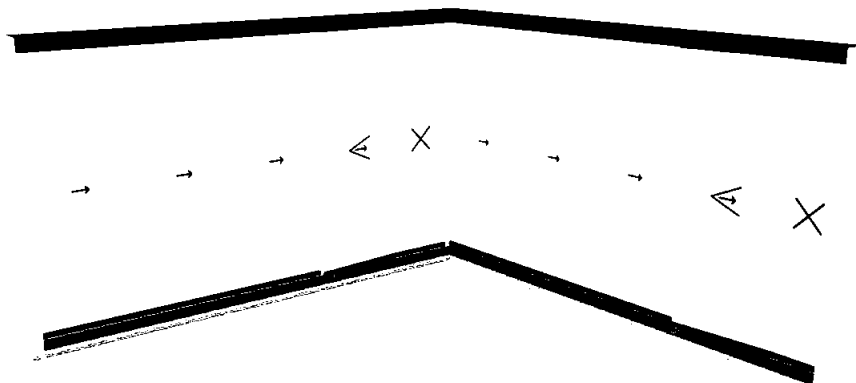
Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen går inn for at det tillates fasadeendring i Bryggeriet 4 mot Bryggerigata ved at det kan gjøres innglassing av balkonger iht skisse for de som ønsker det. En tredje vegg kan være aktuell som skyvedører.

Forutsetningen er at alle kostnader til dette dekkes av den enkelte beboer, både byggekostnader og saksomkostninger med byggesøknad.

Eventuelle senere ønsker om innglassing fra andre må utføres likt med det som tidligere er satt opp.

Det er opp til den/de som først utførte innglassing å kreve refusjon på deler av søknadskostnader ved eventuelle senere innglassinger dersom dette er ønskelig.



X = faste vinduer.



Sak 2 til generalforsamling 2024 fra styret:

Sak 2:

Brannvarslingssystem.

Begrunnelse:

Brannvarslingssystemet i blokka er like gammel som selve blokka, dvs 18 år. Det var et system som var godkjent for 18 år siden, men som det ikke ville ha vært i dag. Varslingsklokker er montert i trappegangen, bare i annenhver etasje og med dårlig lyd inn til leilighetene. Dette har vi erfart da det er flere som ikke har hørt klokkene når brannalarmen har blitt utløst.

Dessuten er selve sentralen så gammel at det er vanskelig å få reservedeler til den lenger.

Når brannalarmen går dersom det oppstår en virkelig brann og beboerne ikke hører brannalarmen, er det styret som står ansvarlig i en slik situasjon, et ansvar styret ikke vil ha. Vi har tidligere trodd at med den konstruksjonen av blokka med terrasser mot Bryggerigata, så kunne brannvesenet med sin stigebil enkelt kunne komme til terrassene for så i verste fall å kunne redde ut beboere den veien. Etter befaring med brannvesenet ble vi klar over at dette ikke mulig da det er vektbegrensning i Bryggerigata så stige bilen ikke kan kjøre der.

Styret vil gå inn for at det investeres i ny brannsentral og at det installeres brannklokker/sirener i hver enkelt leilighet. Dette er også tema i flere bryggeriblokker slik at vi kan gjøre en felles tilbudsforespørsel på dette. Det er en stor investering, anslagsvis et sted mellom 170 000 -190.000 kr.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å disponere økonomiske midler fra fond og sparekonto til å gjøre en tilbudsforespørsel sammen med andre bryggeriblokker og investere i ny brannsentral, samt montere brannvarsling i hver leilighet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 4881 Selskapsnavn: BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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