



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 125 702	2 024 178
Sum inntekter		2 125 702	2 024 178
Kostnader			
Lønnskostnad		141 847	144 304
Annen driftskostnad		2 235 437	2 095 142
Sum kostnader		2 377 284	2 239 446
Driftsresultat		-251 582	-215 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 343	29 457
Sum finansinntekter		19 343	29 457
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 343	29 457
Ordinært resultat før skattekostnad		-232 239	-185 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		-232 239	-185 811
Årsresultat		-232 239	-185 811
Totalresultat		-232 239	-185 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-232 239	-185 811
Sum overføringer og disponeringer		-232 239	-185 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		6 500	15 273
Andre fordringer		103 036	429 999
Sum fordringer		109 536	436 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 926	2 048 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 926	2 048 115
Sum omløpsmidler		2 121 462	2 493 387
SUM EIENDELER		2 121 462	2 496 687

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 338	601 576
Sum opptjent egenkapital		369 338	601 576
Sum egenkapital		369 338	601 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 650 191	1 556 850
Sum annen langsiktig gjeld		1 650 191	1 556 850
Sum langsiktig gjeld		1 650 191	1 556 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 621	316 876
Annen kortsiktig gjeld		50 312	18 084
Sum kortsiktig gjeld		101 933	334 960
Sum gjeld		1 752 124	1 891 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 121 462	2 493 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 658092

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 31.08.2021



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 125 702	2 024 178
Sum inntekter		2 125 702	2 024 178
Kostnader			
Lønnskostnad		141 847	144 304
Annen driftskostnad		2 235 437	2 095 142
Sum kostnader		2 377 284	2 239 446
Driftsresultat		-251 582	-215 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 343	29 457
Sum finansinntekter		19 343	29 457
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 343	29 457
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-232 239	-185 811
Årsresultat		-232 239	-185 811
Totalresultat		-232 239	-185 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-232 239	-185 811
Sum overføringer og disponeringer		-232 239	-185 811



Sum opptjent egenkapital	369 338	601 576
Sum egenkapital	369 338	601 576
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 650 191	1 556 850
Sum annen langsiktig gjeld	1 650 191	1 556 850
Sum langsiktig gjeld	1 650 191	1 556 850
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	51 621	316 876
Annen kortsiktig gjeld	50 312	18 084
Sum kortsiktig gjeld	101 933	334 960
Sum gjeld	1 752 124	1 891 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 121 462	2 493 387



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 22. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/4000/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorarer
5. Fastsettelse av honorar for avregning
6. Lading av el.biler/finansieringsforslag fra styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen

Henriette Stensrud Dahl

Britt Falkenhaus

Svein Sivertsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjenne innkallingen slik den foreligger

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets foreslår Øyvind Pedersen og Karin Groll signerer protokollen

Forslag til vedtak

Øyvind Pedersen og Karin Groll signerer protokollen.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Tas til etterretning

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til fradrag i egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsmøte 18 mars 2021 korrigeret FRA STYRET digital versjon - m skjeggkre.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Amundsen (2020-2022)	Natalia Bings Vei 5
Styremedlem	Henriette Stensrud Dahl (2020-2022)	Natalia Bings Vei 9
Styremedlem	Britt Falkenhaug (2019-2021)	Natalia Bings Vei 5
Styremedlem	Svein Sivertsen (2019-2021)	Natalia Bings Vei 9
Varamedlem	Tore Bjørnstad (2020-2022)	Natalia Bings Vei 9
Varamedlem	Solfrid Thorvaldsen (2020-2022)	Natalia Bings Vei 9

Valgkomiteen

Bjørn Eriksen – på valg	Natalia Bings Vei 7
Freddy Herlovsen – på valg	
Turid Pedersen – på valg	Natalia Bings Vei 7

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Sameiet består av 70 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998498260, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Natalia Bingsvei 1-9

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 208 - 1786

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid:

På grunn av pandemien ble årsmøtet for 2019 avholdt digitalt. Styrets inntrykk er at årsmøtet ble gjennomført uten vesentlige utfordringer. Digitale møter er dog ingen fullgod erstatning for fysiske møter. Styret vil åpne for fysisk møte så snart myndighetene tillater dette. Det er avholdt 5 styremøter hvor 14 saker er behandlet. Det er ikke avholdt ekstraordinære årsmøter. Styret har stått for følgende gjøremål gjennom året:

- Det er blitt foretatt sanering av skjeggkre i samtlige 70 leiligheter og i alle fellesareal
- Det er gjennomført rens av kanaler i 69 av 70 boliger
- Det er igangsatt utvendige malerarbeider. Natalia Bings vei 1 og 3 gjenstår. Arbeidene slutføres våren 2021
- Etter lekkasje i kum (vanningsanlegg) er det foretatt bytte av styringssystem
- Styret har startet planlegging av felles infrastruktur for lading av el biler. Det er innhentet tilbud på installasjon fra Installatøren AS samt fra MER og Ladeklar som kan tilby installasjon og leieavtale.
- En av våre sameiere har fremmet forslag om etablering av et «mini» bibliotek i sameiet. Styret stiller seg positivt til dette, og har anmodet forslagsstiller å se nærmere på hvordan dette kan organiseres. Styret anfører at etableringen bør avventes inntil videre på grunn av pandemien og smittevern hensyn.

Vedlikehold:

- Feiing av garasjeanlegg er utført av Gaards-Service AS
- FASVO har ansvar for vedlikehold av grøntanlegg. Etter noen klager er det avholdt møter og befaringer for å korrigere mulige avvik. Avtalen er forlenget ut 2021.
- Starlift har byttet datakort i blokk E.
- Det har også i år vært reparasjoner av garasjeportene.
- På grunn av vannansamlinger og lekkasjer er det avholdt befarings med entreprenøren i garasjen og gang U1 i E-blokka. Det vil bli foretatt utbedringer når våren kommer.
- Lovbestemt gasskontroll av peiser er foretatt i leilighetene.
- Det ble i 2020 oppdaget lekkasje fra gasstank. Utbedring ble foretatt umiddelbart etter at lekkasjen ble meldt.

HMS:

- Brannvesenet har vært på kontroll av garasjeanlegget og vår dokumentasjon i henhold til internforskriften. Anmerkninger som fremkom er besvart og godkjent.
- Firesafe har kontrollert alle brannslukningsapparater i fellesområdene og for hver enkelt leilighet.
- Det foretas månedlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder, nødlis og batter skilt for rømningsveier sjekkes og skiftes ved behov.

Handlingsplan:

- Styret har som oppgave å ivareta drift av sameiet og dennes bygningsmasse på best mulig måte. Følgende oppgaver legges inn, som mulige tiltak, i handlingsplan for de neste årene.
- 1. Slutføre utvendige malerarbeider – 2021
- 2. Vedlikehold/vask av fasader. Innhente tilbud, planlegge gjennomføring – 2022
- 3. Etablering av felles infrastruktur for lading av el biler – 2021/2022
- 4. Montere automatiske døråpnere på dører mellom yttergang og heis – 2023



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.035.932 – i tråd med budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering til seksjonseierne for kanal-rens.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.377.284,-.

Dette er kr 321.784,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader knyttet til drift- og vedlikehold enn budsjettert. Dette er blant annet kostnader til utrydding av skadedyr/skjeggkre, utekran/vanningsutstyr, gasslekkasje, frekvensformer heis, ekstra kostnader på dørautomatikk.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 232.239,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2.019.529,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Det er budsjettet med kr. 95.000,- i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Det er budsjettet med kr. 260.000,- i energikostnader i sameiet. Energikostnader har historisk sett vært variable og er vanskelig å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettet med kr. 148.000,- og har en økning på 5 %.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a
Sparekonto II	NIBOR90 + 0,5 %

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på ca. 3 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene samt 4 % økning av felleskostnader knyttet til KabelTV fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 035 932	2 024 172	2 036 000	2 164 000
Andre inntekter	3	89 770	6	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 125 702	2 024 178	2 036 000	2 164 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 847	-20 304	-18 000	-21 500
Styrehonorar	5	-127 000	-124 000	-127 000	-131 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 864	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 500
Forretningsførerhonorar		-113 535	-109 800	-113 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-14 175	-22 050	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-912 495	-883 649	-701 000	-701 000
Forsikringer		-140 983	-129 515	-139 000	-148 000
Festeavgift		-13 711	-11 124	-12 000	-14 000
Kommunale avgifter	9	-91 222	-88 890	-92 000	-95 000
Energi/fyring	10	-222 347	-191 718	-190 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 552	-385 550	-398 000	-412 000
Andre driftskostnader	11	-302 418	-247 981	-215 500	-227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 377 284	-2 239 446	-2 055 500	-2 177 000
DRIFTSRESULTAT		-251 582	-215 268	-19 500	-13 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 343	29 457	20 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 343	29 457	20 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-232 239	-185 811	500	7 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-232 239	-185 811		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	6 508
Kundefordringer		6 500	15 273
Forskuddsbetalte kostnader		102 903	248 321
Andre kortsiktige fordringer	13	70	0
Energiavregning	14	0	175 170
Driftskonto OBOS-banken		298 264	513 609
Sparekonto OBOS-banken		103 472	202 657
Sparekonto OBOS-banken II		1 610 190	1 331 849
SUM OMLØPSMIDLER		2 121 462	2 493 387
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 121 462	2 493 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 338	601 576
SUM EGENKAPITAL		369 338	601 576
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Vedlikeholdsavsetning	15	1 650 191	1 556 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 650 191	1 556 850
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 893	18 084
Leverandørgjeld		51 621	316 876
Energiavregning	14	31 419	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 933	334 960
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 121 462	2 493 387
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, __. __. 2021

Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen /s/

Henriette Stensrud Dahl /s/

Britt Falkenhaus /s/

Svein Sivertsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 605 852
Kabel-tv	399 000
Filter	31 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 035 932

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kanal rens	89 700
Korrigeringer på reskonto	70
SUM ANDRE INNETEKTER	89 770

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 727
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 880
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 847

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 2019/2020, og er på kr 127 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer (vedtektsendring, avregning mv)	-14 175
SUM KONSULENTHONORAR	-14 175

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 203
Drift/vedlikehold VVS	-18 973
Drift/vedlikehold elektro	-21 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 884
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 829
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-69 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 658
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-150 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 035
Vedlikeholdsfond	-243 341
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-912 495

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-91 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 222

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 225
Andre fyringskostnader	-158 122
SUM ENERGI / FYRING	-222 347

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-97 770
Verktøy og redskaper	-9 161
Vaktmestertjenester	-47 876
Renhold ved firmaer	-111 600
Andre fremmede tjenester	-26 534
Trykksaker	-1 683
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 207
Bankgebyr	-3 636
Velferdskostnader	-352
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 418

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
SUM FINANSINNTEKTER	19 343

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	70
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-904 200
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-904 200
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	344 666
------------	---------

Gass	142 356
------	---------

Vann	385 759
------	---------

SUM KOSTNADER	872 781
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-31 419
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**VEDLIKEHOLDSAVSETNING**

Saldo 01.01.	1 556 850
--------------	-----------

Årets vedlikeholdsavsetning	225 000
-----------------------------	---------

Årets kostnader	-150 000
-----------------	----------

Årets renter	18 341
--------------	--------

SUM VEDLIKEHOLDSAVSETNING	1 650 191
----------------------------------	------------------



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1175360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2021	Beising av blokker	Utført av Malerm. Jan Erik Strand
2019 - 2019	Dørautomatikk 5 dører	Utført av Certego - kr. 100.000,- I tillegg stikk til dørautomatikk - Installatøren ca. kr. 10.000,-
2017 - 2017	Gulvvarmeanlegg - lav trykk	Utført av Borge Rør AS - kr. 32.000,-
2017 - 2017	Utsmykning av trappeoppganger	Ca. Kr. 120.000,-
2016 - 2016	Rehabilitering av trapper inngangsparti	



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 131.000,-



Sak 5

Fastsettelse av honorar for avregning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøtet 2019 (sak 5.H) besluttet at styret skal foreta avregninger mot et honorar. Styret foreslår at honoraret for 2020 med utbetaling i 2021 settes til det samme som tidligere år - kr. 20.000,-

Styrets innstilling

Britt Falkenhaus honoreres med kr. 20.000,-

Forslag til vedtak

Godkjenne styrets innstilling



Sak 6

Lading av el.biler/finansieringsforslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det henvises til tidligere informasjon om etablering av felles infrastruktur for lading av el. biler i sameiet. Kostnader knyttet til felles infrastruktur må finansieres av sameiet. Det er pr. dato ikke avklart hvilket selskap som skal tildeles oppdraget, men styret er innstilt på å eie anlegget framfor å leie.

I forbindelse med det videre arbeidet fremmer styret forslag til finansiering. Vi legger til grunn at den totale kostnaden for sameiet vil være i størrelsesorden kr 450 000,-, gjenkjøp av allerede monterte ladestasjoner er medregnet (stipulert). Hver enkelt må senere bekoste egen ladestasjon, foreløpig anslått til ca. kr. 20 000,-.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om etablering av felles infrastruktur for lading av el. biler i sameiets garasjeanlegg. Infrastrukturen er basert på en ladestasjon pr. eierseksjon. Kostnaden foreslås dekket av vedlikeholdsfondet. For å tilbakeføre beløpet til fondet vil felleskostnadene økes etter eierbrøk med virkning fra januar 2022 forutsatt at arbeidene med infrastrukturen er igangsatt innen årsskiftet 2021/2022.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med tanke på etablering av felles infrastruktur for el. billading i garasjeanlegget.

Anlegget finansieres gjennom opparbeidet vedlikeholdsfond. Målsetningen er at fondet bygges opp med tilsvarende beløp i løpet av 3 år.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Britt Falkenhaus

Karl Moursund

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

John Ugland

Vedlegg

1. V algkomiteens innstilling.pdf



4000 Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Britt Foskervik Adresse: Natalia Bingsvei 5
E-postadresse: britt.foskervik@frolberg.no
Navn: Karl Mowzawid Adresse: Natalia Bingsvei 7
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Solfred Thorsvolden Adresse: Natalia Bingsvei 7
E-postadresse:

2. Navn: John Nyland Adresse: Natalia Bingsvei 3
E-postadresse:

3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

24 av 29

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Freddy Hurløven Adresse: Natalia Bingsvei 3
E-postadresse: freddy.hurløven@tef
Navn: Bjørn Eiriksson Adresse: Natalia Bingsvei 7
E-postadresse: bjorn.eiriksson@tef
Navn: Kari Mathisen Adresse: Natalia Bingsvei 7
E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato 19/2-21 I valgkomiteen for Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Bjørn Eiriksson *John Nyland*
Freddy Hurløven



Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Bjørn Eriksen

Freddy Halvorsen

Unni Mathisen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.