



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 08.04.2025

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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998498260

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		2 757 172	2 588 901
Sum inntekter		2 757 172	2 588 901
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	185 983
Annen driftskostnad		2 399 508	2 461 298
Sum kostnader		2 585 491	2 647 281
Driftsresultat		171 680	-58 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 634	58 650
Sum finansinntekter		83 634	58 650
Annen finanskostnad			270
Sum finanskostnader		0	270
Netto finans		83 634	58 380
Resultat før skattekostnad		255 315	0
Årsresultat		255 315	0
Totalresultat		255 315	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 315	
Sum overføringer og disponeringer		255 315	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		28 483	
Andre fordringer		167 972	191 202
Sum fordringer		196 455	191 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 826	2 113 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 826	2 113 391
Sum omløpsmidler		2 547 281	2 304 593
SUM EIENDELER		2 547 281	2 304 593

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		624 653	369 338
Sum opptjent egenkapital		624 653	369 338
Sum egenkapital		624 653	369 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 812 257	1 812 257
Sum annen langsiktig gjeld		1 812 257	1 812 257
Sum langsiktig gjeld		1 812 257	1 812 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 119	102 544
Annen kortsiktig gjeld		21 252	20 454
Sum kortsiktig gjeld		110 371	122 998
Sum gjeld		1 922 628	1 935 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 547 281	2 304 593



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379218

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 08.04.2025

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 757 172	2 588 901
Sum inntekter		2 757 172	2 588 901
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	185 983
Annen driftskostnad		2 399 508	2 461 298
Sum kostnader		2 585 491	2 647 281
Driftsresultat		171 680	-58 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 634	58 650
Sum finansinntekter		83 634	58 650
Annen finanskostnad			270
Sum finanskostnader		0	270
Netto finans		83 634	58 380
Resultat før skattekostnad		255 315	0
Årsresultat		255 315	0
Totalresultat		255 315	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 315	
Sum overføringer og disponeringer		255 315	



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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		28 483	
Andre fordringer		167 972	191 202
Sum fordringer		196 455	191 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 826	2 113 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 826	2 113 391
Sum omløpsmidler		2 547 281	2 304 593
SUM EIENDELER		2 547 281	2 304 593
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		624 653	369 338



Sum opptjent egenkapital	624 653	369 338
Sum egenkapital	624 653	369 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 812 257	1 812 257
Sum annen langsiktig gjeld	1 812 257	1 812 257
Sum langsiktig gjeld	1 812 257	1 812 257
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	89 119	102 544
Annen kortsiktig gjeld	21 252	20 454
Sum kortsiktig gjeld	110 371	122 998
Sum gjeld	1 922 628	1 935 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 547 281	2 304 593



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4000

EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Fredrikstad Handelsstand.

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. Forslag fra styret - endring av husordensreglene
8. Styrets forslag til vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1



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.

Styrets innstilling

Styreleder Trond Amundsen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Trond Amundsen velges som møteleder

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

Velges under møtet



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. årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning for Eiersekssjonsameiet Bryggerifjellet 1 - 2024.pdf
- 3. 4000 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 172 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 172 000,-



Sak 7

Forslag fra styret - endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endring / presisering av husordensreglene avsnitt 3.

Nåværende tekst avsnitt 3

Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring i garasjer må skje med stor aktsomhet.

Fartsgrense i garasjer er 15 km/t. Kjøreløys skal brukes. Det oppfordres sterkt å bruke parkeringen til det formålet den er ment til; oppbevaring av kjøretøy, sykkel og/eller ting relatert til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av andre ting. Alle utvendige parkeringsplasser er forbeholdt beboernes gjester og skal ikke anvendes av sameierne eller næringslignende virksomhet.

Forslag til ny tekst avsnitt 3

Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring i garasjer må skje med stor aktsomhet.

Fartsgrense i garasjer er 15 km/t. Kjøreløys skal brukes. Parkeringen skal kun brukes til det formålet den er ment til; oppbevaring av kjøretøy, sykkel og/eller ting relatert til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av andre ting. Alle utvendige parkeringsplasser er forbeholdt beboernes gjester og skal ikke anvendes av sameierne eller næringslignende virksomhet.

Styrets innstilling

Styret ønsker med endringen å presisere intensjonen med gjeldende husordensregler. Det er også styrets oppfatning at lagring på biloppstillingsplassene vil øke brannbelastningen ved et mulig branntilfelle.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensreglene godkjennes av Årsmøtet

Sak 8

Styrets forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring / tilføyelse til pkt.4.1

I tilfeller hvor beboere gjør krav på HC -plass må den som fremmer krav sørge for flytting av tekniske installasjoner.

Sameiets parkeringsplasser

Avsnitt 4.1 slik det lyder i dag

4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider Sameiet har etablert felles infrastruktur for lading av el. biler og ladbare hybridbiler. All fremtidig lading skal skje via fellesanlegget og det tillates ikke å koble seg til egen kurs.



Kostnader til drift og vedlikehold av ladepunkt skal bekostes av hver enkelt eier. Drift av fellesanlegget besørages av sameiet. Unntak fra bestemmelsen over gjelder for de som allerede hadde etablert ladepunkt og koblet dette opp imot egen kurs før fellesanlegget ble etablert.

Nytt avsnitt 4.1 i vedtektene blir som følger :

4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider Sameiet har etablert felles infrastruktur for lading av el. biler og ladbare hybridbiler. All fremtidig lading skal skje via fellesanlegget og det tillates ikke å koble seg til egen kurs. Kostnader til drift og vedlikehold av ladepunkt skal bekostes av hver enkelt eier. Drift av fellesanlegget besørages av sameiet. Unntak fra bestemmelsen over gjelder for de som allerede hadde etablert ladepunkt og koblet dette opp imot egen kurs før fellesanlegget ble etablert. I tilfeller hvor beboere gjør krav på HC -plass må den som fremmer krav sørge for at det er lademuligheter på den plassen de selv midlertidig avgir. Dersom den som må vike plass også har egen stikkontakt eller andre installasjoner , som må flyttes, må den som skal overta HC -plass også dekkekostnader knyttet til flytting av disse. Likeså gjelder å flytte installasjoner tilbake når bytte av plass ikke lenger er aktuelt.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at de som har HC -plass, og som må vike denne, ikke skal påføres kostnader som følge av midlertidig bytte av plass.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring avsnitt 4.1 godkjennes av Årsmøtet. Nytt avsnitt 4.1 i vedtektene blir som følger: "4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider Sameiet har etablert felles infrastruktur for lading av el. biler og ladbare hybridbiler. All fremtidig lading skal skje via fellesanlegget og det tillates ikke å koble seg til egen kurs. Kostnader til drift og vedlikehold av ladepunkt skal bekostes av hver enkelt eier. Drift av fellesanlegget besørages av sameiet. Unntak fra bestemmelsen over gjelder for de som allerede hadde etablert ladepunkt og koblet dette opp imot egen kurs før fellesanlegget ble etablert. I tilfeller hvor beboere gjør krav på HC -plass må den som fremmer krav sørge for at det er lademuligheter på den plassen de selv midlertidig avgir. Dersom den som må vike plass også har egen stikkontakt eller andre installasjoner, som må flyttes, må den som skal overta HC -plass også dekkekostnader knyttet til flytting av disse. Likeså gjelder å flytte installasjoner tilbake når bytte av plass ikke lenger er aktuelt."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Unni Falkenhaus
- John Arthur Ugland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Syversen



Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Ørmen
- Hans Petter Rustad
- Knut Syversen



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Trond Amundsen (2024 – 2026) Natalia Bingsvei 5

Styremedlem: Britt Falkenhaus (2023 - 2025) Natalia Bingsvei 5

Styremedlem: Stig Barstad (2024 - 2026) Natalia Bingsvei 9

Styremedlem: Odd Roald Andreassen (2023 - 2025) Natalia Bingsvei 1

Varamedlem: Solfrid Thorvaldsen Natalia Bingsvei 9

Valgkomite

Knut Syversen Natalia Bingsvei 3

Steinar Finstad Natalia Bingsvei 5

Halvard Eriksen Natalia Bingsvei 1

Styrets medlemmer består av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Eierseksjonsameiet Bryggerifjellet 1

Sameiet består av 70 seksjoner.

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

Sameiet har adresse Natalia Bingsvei 1-9, 1605 Fredrikstad

Eiendommen har Gnr 208 Bnr 1786

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

Sameiet driver ikke med forsknings – og utviklingsaktiviteter.

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

Eierseksjonsameiet Bryggerifjellet 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon.

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

Sameiets regnskapsfører er Merete Vie.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid:

Det er avholdt 9 styremøter.



Det er avholdt ett ekstraordinært årsmøte hvor forslag om innglassing av balkonger ble behandlet og godkjent med 51 mot 2 stemmer.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Det er utført fasadevask på samtlige blokker. Arbeidet var begrenset til fasader mot vest og arbeidet gikk ut på å fjerne grønske.
- Parkering. Det er registrert at enkelte har flere biler enn garasjeplasser. Å benytte felles gjesteplasser permanent er i strid med gjeldende husordensregler. Det er avsatt egen plass til hjemmehjelpen utenfor NB 5, skilt er montert. Det er også montert skilt for å regulere parkering forøvrig i Natalia Bingsvei. Etter at skilt er montert er antallet feilparkerte biler redusert og plassene blir brukt i henhold til sameiet regelverk. Effekten av dette er at vi ikke har fått klager fra Fredrikstad Kommune i forhold til fremkommelighet for Kommunens renovasjons-biler.
- Hovedvannmåler er byttet ut.
- Det er montert automatiske døråpnere på dører mellom heis og gang.
- Det er avholdt frivillig dugnad hvor betongheller ble rettet opp, alle ytterdører og dører fra garasje inn til gangarealer ble smurt opp, vinduer i trapperom ble vasket og det ble ryddet og luket i blomsterbed. Bodarealer og garasjer ble «rengjort» en hyggelig og nyttig formiddag med veldig bra oppmøte.
- Fliser i fellesarealer / trapperom er rensed.
- Ove Skår AS har foretatt utbedringer etter lekkasjer i garasjeanlegg.
- Det er kjøpt inn benk / bord.

Vedlikehold:

- Feiing av garasjeanlegg er utført av Gaards-Service AS.
- Gaards-Service AS har utført vedlikehold av grøntanlegget.
- Lekeapparater er kontrollert, (i samarbeid med Bryggerifjellet 2.)
- Det er gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegg og brann-ventilering av trapperom.
- Det har vært utført reparasjoner på heiser flere ganger i løpet av året.
- Det har også i år vært reparasjoner av garasjeporter, blant annet er en fjær skiftet ut og det er kjøpt inn en fjær i reserve.
- Det er fortsatt lekkasjer i garasje. Ove Skår AS er på saken.
- Lovbestemt gasskontroll av peiser er foretatt i leilighetene. Service gjennomføres i regi av Sameiet for å sikre at alle peiser blir kontrollert. Sameiet har ikke ansvar for drift og vedlikehold av peisene og eventuelle utbedringer av disse må utføres for eiernes regning.
- Det er foretatt reparasjoner av flere utvendige persienner.



Kommentarer til årsregnskapet:

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

Det er ingen vesentlige avvik mellom regnskap og budsjett for 2024.

Forutsetninger for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

HMS:

- Odd Roald Andreassen er styrets HMS representant.
- Installatøren AS har gjennomført års-kontroll på brann- og nødlysanlegg, Nødlysanlegg er utbedret og alarmsender til brannvesenet er oppgradert fra 2G til 4 G
- Installatøren AS har også gjennomført enkel opplæring i bruk av alarmanlegget. Tilbud om opplæring ble sendt alle. De av dere som ikke har deltatt tidligere oppfordres til å bli med ved neste anledning.
- Det foretas systematisk kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder, nødlys og batteri skilt for rømningsveier sjekkes og skiftes ved behov.
- Det er ikke registrert skader på bygningsmasse, ytre miljø eller mennesker i 2024.

Handlingsplan:

Styret har som oppgave å ivareta sameiets verdier og dennes bygningsmasse på best mulig måte. Videre skal beboernes sikkerhet og trivsel ivaretas.

Følgende tiltak er planlagt utført:

- I løpet av nær fremtid må vi sortere matavfall som egen fraksjon. Styret samarbeider med renovasjons teknisk avdeling i kommunen for å finne den beste løsningen for sameiet
- Det vil, i løpet av våren 2025, bli byttet ut enkelte glass på rekkverk.
- Telefonlinje til garasjeporter må oppgraderes fra 2G til 4G.
- Brannalarmsentralen må byttes ut. Anleggets levetid er iflg produsent 10 - 12 år. Det er innhentet kostnadsoverslag og styret innstiller på at sentralen byttes ut i løpet av 2026. Kostnadsoverslaget lyder på kr 162.000,-. For å sikre overføringer til brannstasjonen er forbindelsen oppgradert fra 2 til 4G.
- Bytte av lysstoffrør i garasjeanlegg U1 er utsatt. Lysstoffrør fra U2 er demontert og disse vil bli benyttet som reserve-rør i U1 inntil videre.
- Styret ønsker å gjennomføre felles rengjøring / rens av ventilasjonskanaler. Rengjøring av kanaler anbefales utført minimum hvert 5. år. Rengjøring forebygger brann og bidrar til et bedre innklima. Kostnaden er ikke en del av felleskostnadene og vil bli fakturert hver enkelt når arbeidene er utført. Styret ber om tilslutning fra Årsmøtet.
- Basert på fjorårets suksess ønsker styret å gjennomføre frivillig dugnad med sosialt samvær også i 2025.



Annet:

Styret ønsker nye beboere velkommen til Bryggerifjellet.

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

Vi har ikke hatt innbrudd i 2024. Vi ber alle om å fortsette å påse at dører og porter er lukket etter at dere er ankommet eller forlatt sameiet. På den måten kan vi forebygge og kanskje unngå tyverier også i tiden som kommer!

Styret har vært i kontakt med Fredrikstad Fjernvarme. Det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til tidspunkt for når fjernvarme vil bli ført frem til oss.

Styret har vært engasjert i nytt prosjekt nord for Natalia Bingsvei 9. Styreleder har deltatt på befaring og lagt frem sameiets syn på prosjektet overfor utbygger og Planutvalget i Fredrikstad kommune.



Til årsmøtet i Eiersekssjonsameiet Bryggerifjellet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiersekssjonsameiet Bryggerifjellet 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Kalkulasjonsberetning for Eiersekssjonsameiet Bryggerifjellet 1 - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 756 808	2 588 901	2 757 000	2 848 597
Andre inntekter	3	364	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 757 172	2 588 901	2 757 000	2 848 597
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 983	-22 983	-23 000	-24 252
Styrehonorar	5	-163 000	-163 000	-163 000	-172 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-9 500	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-123 440	-117 225	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-17 096	-23 932	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 009 125	-1 029 484	-1 191 000	-825 000
Forsikringer		-199 908	-177 083	-195 000	-234 000
Festeavgift		-13 711	-13 711	-14 000	-14 000
Kommunale avgifter	9	-155 575	-139 103	-153 500	-176 300
Energi/fyring	10	-140 789	-142 078	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 370	-413 599	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	11	-309 494	-395 583	-317 000	-344 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 585 491	-2 647 281	-2 805 500	-2 562 052
DRIFTSRESULTAT		171 681	-58 380	-48 500	286 545
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 634	58 650	50 000	70 000
Finanskostnader		0	-270	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		83 634	58 380	50 000	70 000
ÅRSRESULTAT		255 315	0	1 500	356 545
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		255 315	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 483	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 890	98 700
Energiavregning	13	61 082	92 502
Driftskonto OBOS-banken		479 883	623 454
Sparekonto OBOS-banken II		1 870 943	1 489 937
SUM OMLØPSMIDLER		2 547 281	2 304 593
SUM EIENDELER		2 547 281	2 304 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		624 653	369 338
SUM EGENKAPITAL		624 653	369 338
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	1 812 257	1 812 257
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 812 257	1 812 257
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 252	20 454
Leverandørgjeld		89 119	102 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 371	122 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 547 281	2 304 593
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen/s/ Odd Roald Andreassen/s/ Stig Barstad/s/

Britt Falkenhaus/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	2 221 728
TV/Internett	498 960
Ventilasjon	36 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 756 808

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter	364
SUM ANDRE INNETEKTER	364

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 983
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 983

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 163 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 564, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 096
SUM KONSULENTHONORAR	-17 096

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Certego AS dørautomatikk	-156 250
Hovedentreprenør II, Storm Elektro AS, ny belysning i garasje	-241 771
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-398 021
Drift/vedlikehold bygninger	-64 158
Drift/vedlikehold VVS	-43 104
Drift/vedlikehold elektro	-127 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 856
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-61 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 559
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 605
Kostnader dugnader	-931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 009 125

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-155 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 575

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-126 732
Andre fyringskostnader	-14 057
SUM ENERGI / FYRING	-140 789

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-11 200
Lyspærer og sikringer	-1 476
Vaktmestertjenester	-96 945
Renhold ved firmaer	-148 488
Andre fremmede tjenester	-29 930
Kontor- og datarekvisita	-549
Trykksaker	-2 643
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-564
Andre kontorkostnader	-2 245
Bank- og kortgebyr	-3 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-309 494

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 784
Renter bank	60 270
Andre renteinntekter	580
SUM FINANSINNTEKTER	83 634

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-84 000
SUM INNTEKTER	-84 000

KOSTNADER

Gass	145 082
SUM KOSTNADER	145 082

SUM ENERGIAVREGNING	61 082
----------------------------	---------------

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: 14**VEDLIKEHOLDSAVSETNING**

Vedlikeholdsavsetning tidligere år	-1 812 257
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 812 257



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4000 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1

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.