



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 329	2 431 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 329</b>	<b>2 431 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 722	59 332
Annen driftskostnad		2 417 032	1 674 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 499 754</b>	<b>1 734 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>503 575</b>	<b>697 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 604	3 795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 604</b>	<b>3 795</b>
Annen finanskostnad		114 305	149 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 305</b>	<b>149 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 701</b>	<b>-145 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 874	551 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 009 000	84 009 000
Sum varige driftsmidler		84 009 000	84 009 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		33 000	33 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 000	33 000
Sum anleggsmidler		84 042 000	84 042 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 853	92 911
Sum fordringer		40 853	92 911
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 323	1 392 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 323	1 392 573
Sum omløpsmidler		1 050 176	1 485 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 982 634	27 586 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 982 634</b>	<b>27 586 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 147 634</b>	<b>27 751 760</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 444 323	6 291 652
Øvrig langsiktig gjeld		51 480 300	51 480 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 924 623</b>	<b>57 771 952</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 924 623</b>	<b>57 771 952</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		647	661
Leverandørgjeld		19 272	971
Annen kortsiktig gjeld			2 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 919</b>	<b>3 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 944 542</b>	<b>57 775 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251639

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 990 423 857  
BRYGGERIET 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 329	2 431 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 329</b>	<b>2 431 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 722	59 332
Annen driftskostnad		2 417 032	1 674 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 499 754</b>	<b>1 734 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>503 575</b>	<b>697 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 604	3 795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 604</b>	<b>3 795</b>
Annen finanskostnad		114 305	149 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 305</b>	<b>149 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 701</b>	<b>-145 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		395 874	551 614
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		395 874	551 614
<b>Årsresultat</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 874	551 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>



Organisasjonsnr: 990 423 857  
BRYGGERIET 3 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		84 009 000	84 009 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		33 000	33 000
Sum anleggsmidler		84 042 000	84 042 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		40 853	92 911
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 323	1 392 573
Sum omløpsmidler		1 050 176	1 485 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	27 982 634	27 586 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 982 634</b>	<b>27 586 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 147 634</b>	<b>27 751 760</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 444 323	6 291 652
Øvrig langsiktig gjeld	51 480 300	51 480 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>56 924 623</b>	<b>57 771 952</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>56 924 623</b>	<b>57 771 952</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	647	661
Leverandørgjeld	19 272	971
Annen kortsiktig gjeld		2 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 919</b>	<b>3 773</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 944 542</b>	<b>57 775 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>



Organisasjonsnr: 990 423 857  
BRYGGERIET 3 BORETTSLAG

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

4873 Bryggeriet 3 Borettslag

onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Bryggeriet Arena



BESKYTTET



## **Til andelseierne i Bryggeriet 3 Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Bryggeriet Arena.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bryggeriet 3 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Bryggeriet 3 Borettslag  
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Bryggeriet Arena.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg i husordensreglene – ferdigattest i fbm innglassing

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av varamedlem til styret i Bryggeriet 1-2-3 Drift for 1 år

Hamar, 17.03.2022  
Styret i Bryggeriet 3 Borettslag

Knut Andresen/s/

Wenche Lund/s/

Turid Solberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

Umiddelbart etter generalforsamlingen inviterer styret til et husmøte der alle har anledning til å ta opp aktuelle spørsmål.

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Leif Bråten	Torggata 141 A
Oddmund Sverre Eiterjord	Torggata 141 C
Egil Fredrik Hersleth	Torggata 141 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bryggeriet 3 Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

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

Torggata 141 A, B og C

Gårds- og bruksnummer:

1 233

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

Bryggeriet 3 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Generalforsamlingen i 2021 ble holdt 6. april. Styret har siden avholdt fire styremøter i 2021 og to møter i 2022. Det er behandlet 44 saker. Styreleder har vært nestleder i styret for Bryggeriet 1-2-3 Drift SA.

Styret har fra møtet 1. september 2021 gått over til elektronisk saksbehandling. Til innkalling og protokoll brukes nå [www.styrommet.no](http://www.styrommet.no).

I Lov om borettslag ble ny bestemmelse om elektronisk kommunikasjon innført i 2021. Styret skal gi andelseierne mulighet til å reservere seg dersom de ikke ønsker

BESKYTTET



kommunikasjon med styret via e-post. Innen fristen i november hadde ingen reservert seg. Det er imidlertid 5 som ikke har e-post og som derfor får informasjon på papir.

### *Borettslagets økonomiske historie*

Bryggeriet 3 Borettslag var 15 år 1. november 2021. I den anledning har styreleder utarbeidet en oversikt over borettslagets økonomiske historie:

År	Årets resultat IN unntatt	Disponible midler ved årets utgang	Gjeld ved årets utgang	Husleie Økning
Innflytting 1.11.2006			32 423 000	
2006			27 681 000	
2007	207 113	373 876	25 338 000	
2008	- 79 570	294 305	22 368 000	
2009	- 101 784	261 822	22 268 000	10 %
2010	- 91 026	170 795	21 268 000	13 %
2011	142 801	330 096	20 382 000	10 %
2012	156 409	453 505	20 382 000	
2013	- 11 260	442 246	18 707 000	
2014	77 871	520 117	18 572 000	3,5 %
2015	- 29 898	490 219	17 247 000	
2016	- 92 180	279 297	11 972 000	5 %
2017	- 334 396	961 800	11 880 223 1)	5 %
2018	361 738	874 150	9 174 119 2)	5 %
2019	325 008	1 257 103	6 618 656	5 %
2020	224 610	1 481 712	6 291 652	10 %
2021	- 133.571	1 030 257	5 444 323	
2022				5 %

1) Inkluderer opptak av nytt lån 1.500.000

2) Inkluderer opptak av nytt lån 480.000

Denne oversikten viser at borettslagets økonomiske situasjon i dag i hovedsak må sies å være god. Det har vært tilfredsstillende vedlikehold av bygningen og mulighet for nye investeringer i form av anlegg for elbil. Noe vedlikehold – sikring av terrassene mot innsig av vann i veggene (2017) og sikring av vindusoverheng mot Bryggerigata (2018) – har gjort det nødvendig med opptak av nye lån på ca 1,9 mill. Borettslaget har i dag ca. 1. mill. til disposisjon for uforutsette tiltak, men ikke for store arbeider. Budsjettet for 2022 er gjort opp med et underskudd på kr. 145.600 som tas av tidligere års overskudd. Gjennomsnittlig har kostnadene for den enkelte andelseier økt med ca. 5 % pr. år siden 2006, men dette har over de 15 år ikke vært tilstrekkelig for fullt ut å dekke opp økte kostnader.

### *Kvartal 6 – Torggata 146/148 og Torggata 140*

I kvartal 6 bygges det nå to nye blokker. Byggestart var 9. august 2021. Bryggeriet 1-2-3 Drift SA har en god dialog både med entreprenør Ø.M.Fjeld og utbygger Utstillingsplassen. I graveperioden rengjorde entreprenøren Torggata utenfor vår garasjeport stort sett hver

fredag. Det hjalp mot forurensning i vår garasje. Men før snøen kom, var det klart at det var behov for renhold av garasjegulvet. Dette ble gjort i 15. desember og finansiert av utbygger.

Det var også i en periode problemer med å åpne garasjeporten. Det viste seg at kommunikasjon mellom bakken og heisekranen foregikk på samme frekvens som åpningen av vår garasjeport. Derfor var våre håndholdte portåpnere i perioder ute av funksjon. Dette ble rettet opp ved at entreprenør skiftet frekvens.

Det er klart at de som bor nærmest byggeplassen opplever støy og sjenerende lys fra lyskasterne. Slik vil det måtte være i byggefasen og B 1-2-3 Drift har hatt dialog med entreprenør om de problemer som har oppstått.

Vi er spente på hva resultatet til slutt blir med to blokker så tett innpå oss.

#### *Kvartal 9*

Etter at kommunestyret 29. september 2021 vedtok å verne tvillinghusene, blir det ikke bygging i Kvartal 9 (på mange år).

#### *Kvartal 3*

HA meldte 16. september 2021 at kommunen og fylkeskommunen arbeider med ny reguleringsplan for kvartal 3 – dvs. området mellom Aslak Bolts gate og Hakabekkvegen som i dag er parkeringsplass. Forslaget innebærer at det bygges en blokk på parkeringsplassen og at rundkjøringen ved jernbaneundergangen fjernes. Det er uvisst hvordan denne saken utvikler seg.

#### *Formueskatt for garasjen*

Alle andelseiere fikk i skatteoppgjøret både i 2018 og 2019 påplussert formueskatt under «post 4.3.5 Annen fast eiendom – Torggt 141 B gnr. 1/bnr. 233, seksjonsnr. 2». Etter en del undersøkelser ble det klargjort at dette gjaldt garasjen. Styret klaget på dette og vi registrerer at ingen andelseiere – etter det styret har kunnskap om – har fått slik skatt for 2020. Siden det ikke har kommet formelt svar fra Skatteetaten ennå, bør alle være oppmerksomme på forholdet når det gjelder skatten for 2021.

#### *Innglassede terrasser*

Hamar kommune ba styret i borettslaget – i egenskap av tiltakshaver – om å sende inn søknad om ferdigattest for de 6 terrasser som er blitt innglasset i løpet av de siste 5 år. Styret mottok ferdigattest fra kommunen for disse 3. september 2021.

På forespørsel fra styret gjorde kommunen oppmerksom på at ved senere innglassinger som styret godkjenner, skal den enkelte andelseier stå som tiltakshaver og selv søke om ferdigattest når arbeidet er gjennomført. Se annen sak på denne generalforsamling. Ingen andelseiere har søkt om innglassing på terrassen i 2021.

#### *Gass*

Forhandlingene med Norsk Gassnett i 2020 resulterte i refusjon av differansen mellom levert og avlest gass på 395.000 for 2015-19 på betingelse av at det inngås en ny avtale med Norsk Gassnett. Ny avtale innebærer at Norsk Gassnett skal inngå avtale med hver enkelt andelseier – og ikke med borettslaget. Nye gassmålere ble installert 12.-13. april. Og nye avtaler ble inngått.

Refusjonen på kr. 395.000 ble utbetalt og regnskapsført i 2020 hvorav 42,9 % er vår andel. Ny avtale med Norsk Gassnett om refusjon ble inngått i 2021. Dermed ble de

resterende kr. 125.000 for 2020 utbetalt hvorav 42,9 % er vår andel – dvs. kr. 53.732. Dette er regnskapsført i 2021. Borettslaget betaler fremdeles en årlig nettleie til Norsk Gassnett.

Vi opplever vesentlig økte gasskostnader etter omleggingen. Andelseierne dekker nå selv kostnader som Norsk Gassnett i praksis betalte tidligere. Det er noe uklart hvor store kostnader som følger av at pilotflammen er tent, men enkelte har fått regninger som kan tyde på en kostnad på ca. kr. 300,- pr. mnd. eller kr. 10 pr. dag. Dette har ført til at mange nå slår av pilotflammen særlig i sommerhalvåret.

#### *TV og internett*

Telenor monterte nye decodeere og bredbånd 18.-22. januar 2021 (uten kostnad for borettslaget). Flere beboere melder at internett faller ut med jevne mellomrom. Løsningen er i de aller fleste tilfelle: slå av strømmen i minimum 10 sekunder. Når strømmen settes på igjen, er internett tilkoblet i løpet av få minutter.

#### *Vedlikehold av bygning*

Styret har ansvar for tilfredsstillende vedlikehold av bygningen:

- *Varmekabler.* I desember 2020 ble det avdekket at strømanlegget for snøsmelting i avløpsrørene på terrassene var kortsluttet. Undersøkelser viste at 3 og 6 ledninger var defekt og det var enighet med elektriker om at alle 6 måtte skiftes for å unngå vannlekkasjer på terrassene. Arbeidet ble avsluttet i mai. Kostnad: kr. 56.511,-. Dette var ikke budsjettert.
- *Avløpsrør.* Firmaet Power Clean foretok 11. februar 2021 en befaring med fotundersøkelse av avløpsrør. De ga entydig råd om at avløpsrørene burde spyles siden dette ikke hadde vært gjort siden bygningen var ny i 2006. Enkelte avløpsrør var ca. 50 % tette av fett. Power Clean gjennomførte spyling av alle avløpsrør i 6.-7. april 2021. Kostnad: kr. 62.000,-. Dette var ikke budsjettert. Etter dette bør beboerne fortsette å bruke Mundin for å løse opp fett i rørene. Dette anbefales gjort en gang i halvåret.
- *Utelampe* foran inngangsdør i oppgang C var defekt og ble skiftet til led-lys 23. januar 2021.
- *Automatiske døråpnere.* Avtale med Hjelpemiddelsentralen om overtagelse av automatiske døråpnere i oppgang B er inngått. Dette innebærer at borettslaget nå har ansvar for alle automatiske døråpnere både i garasjen og ved inngangsdørene. Dette påfører borettslaget en god del utgifter. Styret søker imidlertid å unngå å tilkalle håndverker ved mindre funksjonsfeil – for å holde utgiftene nede.
- *Heisene.* Det har vært to tilfeller av heisstans i 2021. I det ene tilfelle 28. juli befant en person seg i heisen, men det lyktes styreleder å få heisen i gang igjen. Reparasjon av heisen 21. august kostet kr. 21.771. Ved andre heisstans 1. desember, oppholdt ingen seg i heisen. Men HeisService fant ut at lysrørene hadde gjort plast rundt de elektroniske komponenter så porøse at dette forårsaket stansen. Dette foranlediger antagelig er mer omfattende reparasjon av alle heisene i B 1, 2 og 3. Kostnadene ved denne heisstansen ble kr. 15.384. Det planlegges å legge om fra analog til digital telefon i heisene. Dette er også en investering som vil redusere driftskostnadene, men er ikke budsjettert for 2022.

#### *Vask av trapper og trappeoppgang*

Bryggeriet 1-2-3 har klaget på trappevasken overfor Vaktmesterservice Innlandet. I sommer uteble renholderne 4 uker på rad uten å gi beskjed. På høsten sa Vaktmesterservice Innlandet opp sin avtale med rengjøringsfirmaet Toma. Ny avtale ble inngått med rengjøringsfirmaet Rydje som startet opp 1. desember 2021. Vaskedag er flyttet fra mandag til ons dag.

Innvendig og utvendig vask av vinduer i oppgangene ble gjennomført 1. juni 2021.

Kostnad: kr. 13.130 for B 1-2-3.

#### *Uteareal*

- Atriet ble rengjort for stein 6. mars 2021
- Trapp mot Torggt er utbedret av Th. Johansen / Morten Schancke. Kostnad: 135.177,-. Vår andel er 42,9 %. Dette var ikke budsjettert i 2021.
- Trapp mot Grønnegata planlegges utbedret i 2022, men det diskuteres fremdeles på hvilken måte. Styret i B 1-2-3 har merket seg kritikken mot den løsning som er valgt i trappen mot Torggata. Slik reparasjon er budsjettert for 2022, men må vurderes på nytt etter innhentet kostnadsoverslag.
- Schølberg og Thomre erstattet løse heller med brostein i innkjøringen til atriet i 2021. Det viste seg at det ble vannansamling rundt sluket utenfor 143 B. Styret i B 1-2-3 mener dette ikke er tilfredsstillende, men vil avvente til over sommeren 2022 med å ta standpunkt til hva som bør skje. Firmaet har ikke sendt regning for arbeidene.
- Atriet er sprøytet med RoundUp av autorisert fagmann tre ganger i løpet av 2021. Kostnad: kr. 4.900,-. På denne måte har vi forsøkt å redusere arbeidet med rengjøring mellom hellene.
- Ny fugerenser og feiemaskin er anskaffet og vil bli tatt i bruk i 2022. Dette vil antagelig gjøre sprøyting unødvendig.
- Etter vedtak på generalforsamlingen i 2020 ble satt opp et sykkelstativ ved trappenedgangen til Torggt. Generalforsamlingen anbefalte dette for en prøveperiode på 2 år. Styret B 1-2-3 Drift har i 2022 vedtatt å gjøre ordningen permanent.

#### *Garasjen*

- *El-bil.* Myndighetenes krav og den økning av antall elbiler som vi nå ser, gjorde det klart i løpet av 2020 at el-anlegget i Bryggeriet 1,2,3 – på tross av sin unge alder – ikke var dimensjonert for mer enn ca. 10-15 garasjeplasser for elbil i Bryggeriet 3. Saken ble avgjort i fellesmøte mellom B 1, 2, 3, 4, 5 og 6 den 16. februar 2021 ved at alle gikk for tilbudet fra Edvardsen Elektro på kr. 756.000,- (inkl.moms). Dette ble fordelt på eier av garasjeplass med kr. 4.700,- på hver. Andelen for Bryggeriet 3 på kr. 165.325 ble dekket av Borettslaget. Denne utgift var ikke budsjettert i 2021. Beløpet gjelder andel i elektroskap under Bryggeriet 4 og fremføring av kabler til alle garasjeplasser (unntatt sykkelparkeringen) under Bryggeriet 3. Eier av garasjeplass som ønsker ladestasjon må selv betale ca. kr. 20.000,- for Zaptec ladestasjon. Anlegget ble ferdigstilt 18. mai 2021.
- *Sykler.* Det ble gjennomført en opprydning sykkelparkeringen i forbindelse med garasjevask 12. juni. Det ble etterlatt 2 sykler uten kjent eier.
- *Vask.* Garasjevask 12. juni: kr. 18.000 + moms. Garasjevasken i 15. desember ble finansiert av Utstillingsplassen.

- *Mur mot Torggata og garasjetak.* Styret i B 1-2-3 har vedtatt å utbedre mur mot Torggata og maling av garasjetak innenfor garasjeport i 2022. Dette er budsjettet, men må vurderes på nytt etter innhentet kostnadsoverslag.
- *Sparker.* Det er ordnet med kroker til opphenging av sparker. På denne måte frigjøres gulvplass i garasjen.
- *Setningsskadene i garasjen* på vestveggen ble utbedret sommeren 2021. Den gjenstår en siste finish med maling som vurderes gjennomført som dugnad.
- *Garasjeport.* Feil montering av vaier til porten førte til lekkasje i sprinkelanlegget – som heldigvis ble oppdaget i tide. Kostnad: kr. 5.284 som søkes dekket av Windsor pga. feil montering av vaier. Dette gjelder regnskapet for 2022.

#### *Sirkula*

Alle andelseiere mottok i mars 2021 adgangskort til Gålåsholmen fra Sirkula. Det viser seg at kortet lett kan komme bort. For å utstede nye kort, krevde Sirkula høsten 2021 en oversikt over hvilke kort som var utdelt til hvilke andelseiere. Siden det i utgangspunktet ikke ble krevd en slik oversikt, måtte styret registrere hvilke kort som var mottatt av hvilke andelseiere. Det viste seg at 7 andelseiere ikke kunne finne sine adgangskort – og disse ble da registrert som tapt.

På denne grunnlag utstedte Sirkula 3 nye adgangskort. Disse vil styret gi videre til de andelseiere som ber om det.

#### *Økonomiforvaltning*

Styrets viktigste oppgave er å sikre god økonomiforvaltning i borettslaget. Det gjelder at borettslaget har en tilfredsstillende likviditet, god budsjettkontroll, disponible midler til å møte ulike nye utfordringer og tiltak for kostnadsreduksjon. Det vises her til oversikten ovenfor om den økonomiske utvikling 2006-2021.

- Det er innført nytt budsjettssystem fra 2022. Dette innebærer at i budsjettet for B 3 vil det fra nå av fremgå hvilke utgifter som skal dekkes gjennom B 1-2-3. Budsjettet for B 1-2-3 er splittet opp etter fordelingsnøkkelen slik at alle utgifter for B 3 nå fremgår av ett budsjett. Dette vil gi bedre budsjettkontroll.
- Styret vedtok 1. september 2021 å øke felleskostnadene med 5 % med virkning fra 1. januar 2022.
- Forretningsfører gjorde i august styret oppmerksom på at innkrevd eiendomsskatt til andelseierne hadde vært uendret siden 2014. Dermed var differansen mellom eiendomsskatt betalt av andelseierne og innkrevd eiendomsskatt fra kommunen blitt betydelig (kr. 75.592 pr. år i 2021). Styret var enig om at dette måtte utlignes i form av økt innkrevd eiendomsskatt fra 1. januar 2022. Dette ga en økning på 38.6 %.
- Styret var allerede i januar 2021 klar over at investeringer til ladestasjoner for elbil ville belaste disponible midler med ca. 165.000 siden denne investering ikke var tatt med i driftsbudsjettet for 2021. Styret viste imidlertid til regnskapet for 2020 som viste et betydelig overskudd. Investeringen kunne følgelig tas av «oppsparte midler». Dette viste seg også å bli sluttresultatet da underskuddet for 2021 ble 133.571. Uten opplegget til elbil ville altså regnskapet vist et lite overskudd.

Den store usikkerhet for 2022 er kostnadene til energi. Regnskapene viser samlet for B 1-2-3 en økning fra kr. 668.893 i 2020 til kr. 1.553.568 i 2021. Denne økning fortsetter inn i 2022. Dette kommer i tillegg til at budsjettet for 2022 for Bryggeriet 3 er gjort opp med et



underskudd. Styret må derfor følge godt med for å unngå en kostnadssprekk i 2022. Dette kan gå ut over vedtatt vedlikehold.

## *HMS*

Styret har ansvar for sikkerheten i borettslagets bygning.

- Styret ivaretar sitt HMS-ansvar gjennom bruk av [www.styrommet.net/HMS](http://www.styrommet.net/HMS) i henhold til vedtatt HMS-plan av 16. desember 2016. Det er her rutiner som sikrer at alle sider ved styrets ansvar blir ivarettatt.
- Ordinær gasskontroll ble gjennomført i 6.-7. desember 2021. Serviceerklæringen viser at alle andelseiere – unntatt én – fikk gjennomført service i 2021.
- Direkte kobling fra brannalarmene til Brannvesenet følges opp av vaktmester i henhold til Vaktmesteravtalen.
- Test på brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Heidengren Security 30. juni.
- El-sikkerhet Norge gjennomførte tilsyn med det elektriske anlegget 31. mai.
- Styret mener at andelseierne bør vurdere å installere komfyrvakt som et forebyggende tiltak mot brann, men har ikke myndighet til å gi noe pålegg om dette.

## *Hovednøkkel*

Bryggeriet 1-2-3 Drift SA har siden 2013 disponert en hovednøkkel som går til alle lås i byggene inkludert alle leilighetene. Nøkkelen oppbevares i en sikker nøkkelboks i et avløst rom i garasjen. Det er kun styrelederne som kjenner koden til denne nøkkelboksen. Retningslinjene for bruken bestemmer at to fra styret kan ta ut nøkkelen når det er behov. Det skal føres loggbok for hvert uttak.

Det er reist spørsmål overfor styret i B 1-2-3 Drift om det juridiske grunnlaget for ordningen. Dette styret ba derfor OBOS om en juridisk betenkning. Denne forelå 1. desember 2021.

Med bakgrunn i denne juridiske betenkning og dens anbefalinger vedtok styret i B 1-2-3 i møte 15. desember 2021 å avvike ordningen og destruere nøkkelen.

## *Nye andelseiere*

Siden siste generalforsamling har det skjedd følgende endringer:

- I 2. etasje i oppgang A har Anna og Arnfinn Mangerud overtatt leiligheten etter Anne-Kari Nordstrøm.
- I 4. etasje i oppgang A har Øyvind Hillestad overtatt leiligheten etter Torkel Bache.
- I 1. etasje i oppgang B har Per John Skaalgaard overtatt leiligheten etter Else og Nils Gaalaas-Berg.
- I 2. etasje i oppgang B har Anne Bækkelund overtatt leiligheten etter Marie Østby-Deglum.
- I 2. etasje i oppgang B har styret gitt tillatelse til at Jon Konrad Strøm fremleier sin leilighet til Solbjørg Rye Svendsen.
- I 2. etasje i oppgang B har styret gitt tillatelse til at Tore-Anstein Dobloug fremleier sin leilighet til Pia Saxrud og Bjørn Danielsen. De flyttet ut igjen 5. mars 2022. Leiligheten ble lagt ut for salg i mars 2022.
- I 4. etasje i oppgang B døde Emil Norum 24. februar 2022.

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



### *Fellesskap og samhold*

Mange uttrykker glede over at det er godt å bo i Bryggeriet 3. Styret takker andelseierne for året som er gått. Grillfesten ble gjennomført i atriet i strålende sommervær 17. august med rundt 40 deltagere. På tenning av julegran møtte 49 personer. Bryggeriet 3 spanderte gløgg og pepperkaker siden Borettslaget var 15 år. Takk til Wenche Lund og Turid Solberg for serveringen.

Fellesarealene holdes i orden. Det er stor oppslutning om dugnader hvor også vaffelsteking inngår. Spesiell takk til vaffelstekerne!

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

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

### *Ny rådgiver i OBOS*

I oktober 2021 fikk vi beskjed fra OBOS om at vår mangeårige rådgiver Anna Myrmoen var blitt forfremmet i organisasjonen og derfor skulle slutte som rådgiver for oss. Hun har utført sitt arbeid for oss meget tilfredsstillende og vært en god rådgiver for oss. Stor takk til Anna Myrmoen!

Ny rådgiver er Margit Holten Sørli. Hun har lang erfaring i OBOS. Vi ønsker henne hjertelig velkommen.

Ajourført frem til styremøtet 23.3.2022.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 473 884,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble lavere innbetaling for kapitalkostnader enn antatt. Årsaken til dette er at det har blitt foretatt individuell nedbetaling av lån.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 499 754,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til klargjøring for el-billading som ikke var budsjettet, og høyere kostnader til fjernvarme og strøm enn budsjettet.

BESKYTTET

**Resultat**

Årets resultat på kr 395 874,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 529 445,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er et underskudd på kr 133 571,-.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 030 257,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 214 300,- til større vedlikehold som omfatter trapp og mur i de utvendige fellesområdene.

**Kommunale avgifter i HAMAR kommune**

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

**Energikostnader**

Det er budsjettert med lavere kostnader til strøm og fjernvarme for 2022 enn det kostnaden ble i 2021. Dette vil styret vurdere opp mot budsjetterte vedlikeholdskostnader.

**Forsikring**

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien.

**Lån**

Bryggeriet 3 Borettslag har to lån i DNB. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. Det største lånet er et IN-lån, og er beregnet nedbetalt i september 2036. Det minste lånet er tatt opp i forbindelse med vedlikehold og er beregnet nedbetalt i april 2037.

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

**Forretningsførerhonorar**

Det er lagt inn 5% prisøkning i budsjettet.

**Felleskostnader**

BESKYTTET



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% og en økning av innbetaling til eiendomsskatt på 34,6 % fra 1.1.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bryggeriet 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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 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>.

Hamar, 21. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 481 712</b>	<b>1 257 102</b>	<b>1 481 712</b>	<b>1 030 257</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		395 874	551 614	337 300	179 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-317 884	-327 004	-341 000	-311 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-529 445	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-451 455</b>	<b>224 610</b>	<b>-3 700</b>	<b>-131 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 030 257</b>	<b>1 481 712</b>	<b>1 478 012</b>	<b>898 657</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 050 176	1 485 485		
Kortsiktig gjeld		-19 919	-3 773		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 030 257</b>	<b>1 481 712</b>		

BESKYTTET



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		299 760	340 167	328 932	293 796
Innkrevde felleskostnader	2	2 174 124	2 085 114	2 174 068	2 346 204
Andre inntekter		0	5 860	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 473 884</b>	<b>2 431 141</b>	<b>2 503 000</b>	<b>2 640 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 222	-7 332	-10 500	-10 500
Styrehonorar	4	-72 500	-52 000	-72 000	-72 500
Revisjonshonorar	5	-5 400	-5 200	-5 200	-5 700
Forretningsførerhonorar		-100 135	-97 690	-99 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-10 952	-12 926	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-518 913	-294 067	-270 000	-453 300
Forsikringer		-103 105	-100 598	-106 000	-108 500
Kommunale avgifter	8	-655 677	-581 649	-611 000	-668 000
Kostnader sameie		-58 644	23 838	-80 000	-90 000
Energi/fyring	9	-648 038	-286 668	-452 000	-507 800
TV-anlegg/bredbånd		-196 957	-188 706	-201 000	-211 700
Andre driftskostnader	10	-119 211	-131 013	-119 000	-104 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 499 754</b>	<b>-1 734 012</b>	<b>-2 045 700</b>	<b>-2 357 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-25 870</b>	<b>697 129</b>	<b>457 300</b>	<b>282 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		529 445	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>503 575</b>	<b>697 129</b>	<b>457 300</b>	<b>282 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 604	3 795	0	0
Finanskostnader	12	-114 305	-149 310	-120 000	-103 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-107 701</b>	<b>-145 515</b>	<b>-120 000</b>	<b>-103 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>395 874</b>	<b>551 614</b>	<b>337 300</b>	<b>179 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		395 874	551 614		

BESKYTTET



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	78 234 000	78 234 000
Tomt		5 775 000	5 775 000
Aksjer og andeler	14	33 000	33 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>84 042 000</b>	<b>84 042 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		243	6 633
Andre kortsiktige fordringer	15	40 610	86 278
Driftskonto OBOS-banken		317 261	702 009
Sparekonto OBOS-banken		692 062	690 565
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 050 176</b>	<b>1 485 485</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>

BESKYTTET



	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	16	27 982 634	27 586 760
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 147 634</b>	<b>27 751 760</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 444 323	6 291 652
Borettsinnskudd	18	51 411 000	51 411 000
Annen langsiktig gjeld	19	69 300	69 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 924 623</b>	<b>57 771 952</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		19 272	971
Påløpte renter		648	660
Annen kortsiktig gjeld		0	2 141
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 919</b>	<b>3 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 092 176</b>	<b>85 527 485</b>
Pantstillelse	20	104 701 000	104 701 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 17.03.2022			
Styret i Bryggeriet 3 Borettslag			
Knut Andresen/s/	Wenche Lund/s/	Turid Solberg/s/	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. 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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	1 958 592
Eiendomsskatt	215 532
Kapitalkostnader på IN-lån	298 911
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	849
Overført til kapitalkostnader	-299 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 174 124</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 222
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 222</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 72 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 952
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 952</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 243
Drift/vedlikehold VVS	-1 830
Drift/vedlikehold elektro	-65 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 590
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 716
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-163 075
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-518 913</b>

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

BESKYTTET

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-291 435
Vann- og avløpsavgift	-232 770
Renovasjonsavgift	-131 473
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-655 677</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 652
Fjernvarme	-561 386
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-648 038</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-8 882
Lyspærer og sikringer	-4 398
Vaktmestertjenester	-23 322
Renhold ved firmaer	-64 835
Snørydding	-8 300
Kontor- og datarekvisita	-179
Kopieringsmateriell	-1 668
Andre kontorkostnader	-237
Porto	-527
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-184
Reisekostnader	-158
Bank- og kortgebyr	-3 119
Velferdskostnader	-2 580
Konstaterte tap	-22
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-119 211</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 901
Andre renteinntekter	2 143
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 604</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-79 149
Renter og gebyr på lån i DNB	-35 156
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-114 305</b>

BESKYTTET

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.1/bnr.233

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

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

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

Selskapets navn: Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Den samlede andelskapitaler på kr 77 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, In-lån	1 040
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 626
Bryggeri 1-2-3 Drift AS	35 944
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 610</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 508 185
Egenkapital fra IN tidligere	26 486 057
Egenkapital fra IN 2021	529 445
Reduksjon EK fra IN	-8 541 053
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 982 634</b>

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.

BESKYTTET

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB lånenr 1213.83.49282

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-1 980 000	
Nedbetalt tidligere	136 301	
Nedbetalt i år	97 273	
		-1 746 426

DNB lånnr. 1211.09.96428

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-32 423 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 488 990	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 611	
Nedbetalt tidligere, IN	26 486 057	
Nedbetalt i år, IN	529 445	
		-3 697 897

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 444 323**

---

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2006 **-51 411 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-51 411 000**

---

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Annen gjeld - Tankleie Norsk Gassnett **-69 300****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-69 300**

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 411 000
Pantelån	5 444 323
Beregnete IN-forpliktelser	18 474 449
<b>TOTALT</b>	<b>75 329 772</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 234 000
Tomt	5 775 000
<b>TOTALT</b>	<b>84 009 000</b>

BESKYTTET



## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Tillegg i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Gjeldende husordensregler ble vedtatt på generalforsamlingen 5. mars 2018 og 4. mars 2019. Alle andelseiere har fått Husordensreglene i egen mappe og de er tilgjengelige på Vibbo.

Bestemmelser om innglassing av terrassene fremgår at reglenes pkt 14. Disse er detaljerte slik at andelseierne skal vite hva som er godkjent av kommunen og styret.

I 2021 henvendte kommunen seg til borettslaget angående ferdigattest for utførte innglassinger. Her var styret tiltakshaver og reglene tilsa at det skulle søkes om ferdigattest innen 5 år etter at tiltaket var godkjent. Styrets søknad og kommunens godkjenning er fra 2016.

Styret søkte kommunen om ferdigattest for de 6 innglassinger (av 21) som var utført siden 2016. Godkjenning forelå fra kommunen i brev 3. september 2021.

Det fremgår av kommunens svar fremgår at dersom styret fra nå av godkjenner nye innglassinger i samsvar med kommunens godkjenning fra 2016, er det den enkelte andelseier som skal stå som tiltakshaver. Følgelig er det også vedkommende andelseier som skal søke kommunen om ferdigattest etter at innglassingen er utført.

Det foreslås at siden bestemmelsene i Husordensreglene er så detaljerte som de nå er, bør også husordensreglene ha en bestemmelse om ferdigattest. På denne måte vil alle relevante bestemmelser om innglassing fremgå av husordensreglene.

Det foreslås derfor følgende nye avsluttende pkt i husordensreglenes pkt 14 Ferdigattest.

\* Fra 2022 skal den andelseier som har fått styrets godkjenning for innglassing av terrassen, selv søke kommunen om ferdigattest når arbeidet er utført.

### Forslag til vedtak

Husordensreglene får følgende avsluttende tillegg i pkt 14:

Ferdigattest.

\* Fra 2022 skal den andelseier som har fått styrets godkjenning for innglassing av terrassen, selv søke kommunen om ferdigattest når arbeidet er utført.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Knut Andresen                      Torvgata 141 C

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Wenche Lund                      Torvgata 141 B

Turid Solberg                      Torvgata 141C

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ørnulf Berg                      Torvgata 141 A

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Egil Hersleth                      Torvgata 141 A

Leif Bråten                      Torvgata 141 A

Unni Bækkelund                      Torvgata 141 C

I valgkomiteen for Bryggeriet 3 Borettslag

Leif Bråten/s/  
Oddmund Sverre Eiterjord/s/  
Egil Fredrik Hersleth/s/

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81955387. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.mar og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET

**4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA**

## Resultatregnskap pr. 31.12.21

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	205 200	206 910	213 840
Tilskudd fra eierne	3	2 611 130	1 502 970	2 633 400
Andre inntekter		-	-	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 816 330</b>	<b>1 709 880</b>	<b>2 847 240</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Personalkostnader	4	-18 255	-38 492	-18500
Revisor	5	-10 650	-10 450	-11000
Forretningsførsel		-46 595	-45 460	-49000
Drift og vedlikehold	6	-242 160	-32 762	-508 000
Kommunale avgifter	7	-359 122	-352 846	-377 000
Kabel-TV		-459 567	-440 315	-494 000
Energi/fyring	8	-1 553 658	-668 893	-1 185 000
Andre driftskostnader	9	-126 535	-147 569	-127 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 816 543</b>	<b>-1 736 787</b>	<b>-2 769 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-213</b>	<b>-26 907</b>	<b>77 740</b>
Finansinntekt/kostnad				
Finansinntekter	10	314	27 007	
Finanskostnader		-	-	
<b>RES. FINASINNT./-KOSTNADER</b>		<b>314</b>	<b>27 007</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>101</b>	<b>100</b>	
Skattekostnad - formue	11	-101	-100	
<b>Ordinært resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

BESKYTTET



## 4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler:</b>			
Beholdning gass		-	106 173
Andre fordringer	12	119 773	120 867
Skattetrekkkonto		-	1 728
Driftskonto i OBOS		451 915	226 739
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>571 688</b>	<b>455 507</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 688</b>	<b>455 507</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Felleseid andelskapital	14	77 000	77 000
<b>Sum egenkapital</b>	-	<b>77 000</b>	<b>77 000</b>

#### Kortiktig gjeld

Leverandørgjeld		26 692	182 471
Skyldi til offentlige myndigheter		-	3 024
Annen kortsiktig gjeld	13	467 996	193 013
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>494 688</b>	<b>378 507</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>571 688</b>	<b>455 507</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantsettelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, den 1.3.2022  
Styret i Bryggeriet 1-2-3 Drift SA

Bjørn Erik Hjorth  
styreleder

Knut Andresen  
styremedlem

Håkon Beitnes  
styremedlem

BESKYTTET



## 4862 - BRYGGERIET 1-2-3 DRIFT SA

### NOTE 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

Regnskapstallene for 2021 omfatter den samlede virksomhet for dette året.

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

### NOTE 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	205 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>205 200</b>

### NOTE 3

#### DRIFTSTILSKUDD

Sameiet Bryggeriet 1	712 126
Sameiet Bryggeriet 2	779 948
<b>Bryggeriet 3 borettslag</b>	<b>1 119 056</b>
<b>Sum tilskudd fra eierne</b>	<b>2 611 130</b>

### NOTE 4

#### PERSONALKOSTNADER

Styrehonorar	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-2 255
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 255</b>

### NOTE 5

#### REVISORHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr.10.650

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLDIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 391
Drift/vedlikehold VVS	-6 538
Drift/vedlikehold elektro	-13 096
Drift vedl. Utv. Anlegg	-5 474
Drift vedl. Brannsikring	-1 008
Drift/vedl.hold venti	-8 671
<b>Drift/vedlikehold garasjeanlegg</b>	<b>-129 983</b>
<b>SUM DRIFT OG VEDLDIKEHOLD</b>	<b>-242 160</b>

BESKYTTET



32

Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 348
Renovasjonsavgift	-306 774
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 122</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-202 187
Fjernvarme	-1 309 901
Andre fyringskostnader	-41 570
<b>SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER</b>	<b>-1 553 658</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Ladepunkt Elbil	-1 047
Renovasjonstjenster	-20 724
Verktøy-materiell	-8 803
Driftsmaterialer	-4 305
Vaktmestertjenester	-50 197
Snørydding/gressklipping	-19 366
Forsikringer	-8 136
Konsulenttjenster	-6 644
Kostnader dugnad	-507
Bank- og kortgebyr	-2 098
Velferdskostnader	-1 126
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-122 953</b>

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Utbytte Gjensidige	314
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>314</b>

**NOTE 11****SKATTEKOSTNAD**

Skatt formue	101
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>101</b>

**NOTE 12**

Håndkasse tillitsvalgte	1 993
Telenor	117 780
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>119 773</b>

BESKYTTET



Bryggeriet 1 - 2 - 3 Drift Sa

**NOTE 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	384 126
Avregning mot eiere	83 870
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>467 996</b>

**NOTE 14**

**EGENKAPITAL**

Samvirkeforetakets andelskapital består av 77 andeler hver pålydende kr. 1.000

Disse fordeles med følgende:

Sameie Bryggeriet I	21 000
Sameiet Bryggeriet II	23 000
Bryggeriet 3 borettslag	33 000
<b>SUM INNBETALT ANDELSKAPITAL</b>	<b>77 000</b>

BESKYTTET



4873 Bryggeriet 3 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Bryggeriet 3 Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET