



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 764 410	1 700 410
Sum inntekter		2 764 410	1 700 410
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	49 576
Annen driftskostnad		1 544 928	1 502 700
Sum kostnader		1 603 119	1 552 276
Driftsresultat		1 161 291	148 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 154	8 663
Sum finansinntekter		12 154	8 663
Annen finanskostnad		88 363	77 688
Sum finanskostnader		88 363	77 688
Netto finans		-76 209	-69 025
Ordinært resultat før skattekostnad		1 085 082	79 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 085 082	79 109
Årsresultat		1 085 082	79 109
Totalresultat		1 085 082	79 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 085 082	79 109
Sum overføringer og disponeringer		1 085 082	79 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 405 000	58 405 000
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 631	107 435
Sum finansielle anleggsmidler		133 631	107 435
Sum anleggsmidler		58 538 631	58 512 435
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 333	
Andre fordringer		139 922	141 106
Sum fordringer		141 254	141 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 201	844 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 201	844 790
Sum omløpsmidler		913 456	985 896
SUM EIENDELER		59 452 087	59 498 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 906 910	17 821 828
Sum opptjent egenkapital		18 906 910	17 821 828
Sum egenkapital		19 016 910	17 931 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 656 505	3 756 587
Øvrig langsiktig gjeld		37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 313 505	41 413 587
Sum langsiktig gjeld		40 313 505	41 413 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546	453
Leverandørgjeld		39 537	52 008
Annen kortsiktig gjeld		81 589	100 455
Sum kortsiktig gjeld		121 672	152 916
Sum gjeld		40 435 177	41 566 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 452 087	59 498 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393876

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 764 410	1 700 410
Sum inntekter		2 764 410	1 700 410
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	49 576
Annen driftskostnad		1 544 928	1 502 700
Sum kostnader		1 603 119	1 552 276
Driftsresultat		1 161 291	148 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 154	8 663
Sum finansinntekter		12 154	8 663
Annen finanskostnad		88 363	77 688
Sum finanskostnader		88 363	77 688
Netto finans		-76 209	-69 025
Ordinært resultat før skattekostnad		1 085 082	79 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 085 082	79 109
Årsresultat		1 085 082	79 109
Totalresultat		1 085 082	79 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 085 082	79 109
Sum overføringer og disponeringer		1 085 082	79 109



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		58 405 000	58 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		133 631	107 435
Sum anleggsmidler		58 538 631	58 512 435
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 333	141 106
Sum fordringer		139 922	141 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 201	844 790
Sum omløpsmidler		772 201	844 790
Sum omløpsmidler		913 456	985 896
SUM EIENDELER		59 452 087	59 498 330
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	18 906 910	17 821 828
Sum opptjent egenkapital	18 906 910	17 821 828
Sum egenkapital	19 016 910	17 931 828
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 656 505	3 756 587
Øvrig langsiktig gjeld	37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 313 505	41 413 587
Sum langsiktig gjeld	40 313 505	41 413 587
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	546	453
Leverandørgjeld	39 537	52 008
Annen kortsiktig gjeld	81 589	100 455
Sum kortsiktig gjeld	121 672	152 916
Sum gjeld	40 435 177	41 566 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 452 087	59 498 330



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bryggeriet 4 Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 4881





Velkommen til årsmøte i Bryggeriet 4 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Bryggeriet Arena, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeriet 4 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjell Melby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Margit Holten Sørлие foreslått. Protokollvitne velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



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. Se vedlegg side 6-22.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4881 Bryggeriet 4 brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 100,-.

Se vedlegg side 23.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53 100,-

Vedlegg

2. Valgkomiteens forslag til styrehonorar.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg side 24

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Kalager

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Flyen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité for 1 år

Se vedlegg side 24

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Gerd Bieltvedt
- Ladan Keyvannia
- Ove Riise



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Bryggeriet 4 Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Melby	Torggata 135 B
Styremedlem	Anne Berit Bertinussen	Torggata 135 A
Styremedlem	Kjetil Kalager	Torggata 135 A
Varamedlem	Knut Edgar Pedersen	Torggata 135 A

Valgkomiteen

Bjørn Ingar Flyen	Torggata 135 A
Ladan Keyvannia	Torggata 135 B
Ove Riise	Torggata 135 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 91 84 72 17, og e-post kjell@melby.be. Se Bryggeriet 4 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bryggeriet 4 Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Bryggeriet 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991456805, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7416

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

Bryggeriet 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2022

Det er avholdt 6 styremøter siden fjorårets generalforsamling.

Styret har også i 2022 tatt tak i store og små oppgaver for at borettslaget skal ha et forsvarlig vedlikehold.

Følgende er utført:

- det er skiftet styresko i heisene da disse var utslitt
- sender i brannalarm er skiftet fra 2 G til 4 G, dvs si at fasttelefon er skiftet ut og erstattet av simkort
- vi har inngått en ny og rimeligere avtale med Otis om service og ettersyn
- vindusvask utvendig og innvendig i oppgangene er utført av ISS
- sammen med B 4-5 har vi reparert og forbedret heller ved innkjøring til atriet, et sluk er ordnet, det er lagt heller på sykkelparkering, og trapp ned til Torggata ved B-6 er reparert. Her kan det bli gjort noe mer sommeren 2023
- En «dugnadsgjeng» har oljet ytterdører og malt gulv i boder i oppgang A – styret er svært takknemlig for deres innsats
- etter at vi mistet oppmøteplass ved brann på parkeringsplassen ved «gamle bryggeriet», har vi i samarbeid med brannvesenet bestemt at vi skal samles i atriet mot Torggata. Dette sees på oppslag i oppgangene
- sammen med B-5-6 har vi anskaffet to nye bord i atriet slik at det er mulig å samles for en liten kaffeprat
- trær og busker er fjernet på tomta ved Tvillinghusene. Her betalte vi en symbolsk sum for felling av et stort tre, resten ble bekostet av Utstillingsplassen
- det ble oppdaget at det var mange defekte nødllys i garasjen. Det ble satt inn 10 nye lys. Dette ble bekostet av Garasjelaget.
- det er satt opp nye led-lys i varmesentralen sammen med B 5-6
- juletreet kom som vanlig opp til advent
- styret har selvsagt fulgt med på økonomien gjennom året. De økende utgiftene på det meste er en utfordring selv om vi får kompensasjon på strøm og fjernvarme. Også i 2022 vil disponible midler synke noe, men vi ha en bra økonomi. Styret vil melde tilbake til andelseierne når regnskapet foreligger i mars, og det vil selvsagt foreligge på generalforsamling 4. mai



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære driftsutgifter.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på kommunale avgifter. I tillegg er det lagt inn kr 500,- pr leilighet i ekstra avgifter på vann/avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bryggeriet 4 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning i budsjettet.

Lån

Bryggeriet 4 Borettslag har lån i DNB. Lånet er et IN-lån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i juni 2037.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5 % prisøkning på forretningsførselen.

Felleskostnader

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene og 5% økning av innbetaling til eiendomsskatt fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeriet 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
10 av 27 4884 Bryggeriet 4 Borettslag årsrapport og regnskap 2022.pdf

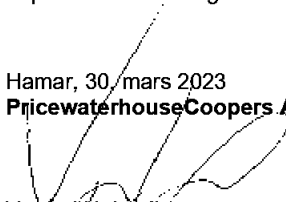


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	832 980	983 848	832 980	791 784
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 085 082	79 109	158 350	175 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -164 329	-204 561	-210 000	-178 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -935 753	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-26 196	-25 416	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-41 196	-150 868	-51 650	-3 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	791 784	832 980	781 330	788 784

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	913 456	985 896
Kortsiktig gjeld	-121 672	-152 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	791 784	832 980



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		252 692	282 249	282 000	327 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 545 240	1 392 846	1 514 000	1 616 000
Andre inntekter	3	30 725	25 315	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 828 657	1 700 410	1 816 000	1 963 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 191	-6 126	-6 500	-7 500
Styrehonorar	5	-51 000	-43 450	-43 450	-51 000
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 000	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-77 020	-74 775	-77 500	-81 000
Konsulenthonorar	7	-7 920	-16 003	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-282 443	-285 823	-263 000	-256 000
Forsikringer		-77 518	-72 589	-77 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-426 199	-425 037	-449 000	-481 000
Energi/fyring	10	-397 465	-380 405	-370 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 338	-140 317	-153 000	-164 000
Andre driftskostnader	11	-121 625	-102 751	-125 700	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 603 119	-1 552 276	-1 585 650	-1 639 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		225 538	148 134	230 350	324 000
Innbetalt andel fellesgjeld		935 753	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 161 291	148 134	230 350	324 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 154	8 663	0	7 000
Finanskostnader	13	-88 363	-77 688	-72 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 209	-69 025	-72 000	-149 000
ÅRSRESULTAT		1 085 082	79 109	158 350	175 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 085 082	79 109		



Bryggeriet 4 Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 555 000	54 555 000
Tomt		3 850 000	3 850 000
Øremerkede bankinnskudd	21	133 631	107 435
SUM ANLEGGSMIDLER		58 538 631	58 512 435
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		30 323	23 509
Restanser på felleskostnader		0	6 724
Kundefordringer		1 333	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 875	39 373
Andre kortsiktige fordringer	15	70 724	71 500
Driftskonto OBOS-banken		384 045	459 856
Sparekonto OBOS-banken		388 156	384 934
SUM OMLØPSMIDLER		913 456	985 896
SUM EIENDELER		59 452 087	59 498 331



Bryggeriet 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 5000		110 000	110 000
Annen egenkapital	16	18 906 910	17 821 828
SUM EGENKAPITAL		19 016 910	17 931 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 656 505	3 756 587
Borettsinnskudd	18	37 657 000	37 657 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 313 505	41 413 587
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 537	52 008
Påløpte renter		546	453
Annen kortsiktig gjeld	19	81 589	100 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 672	152 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 452 087	59 498 331
Pantstillelse	20	58 407 000	58 407 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 28.3.2023
Styret i Bryggeriet 4 Borettslag

Kjell Melby/s/

Anne Berit Bertinussen/s/

Kjetil Kalager/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



Bryggeriet 4 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 311 048
Eiendomsskatt	198 312
Garasje	31 200
Installering av infrastruktur el-billading	4 680
Kapitalkostnader på IN-lån	249 651
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 041
Overført til kapitalkostnader	-252 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 545 240

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gass dekket av andelseierne - jfr. Note 10	30 656
Regnskapskorrigeringer	69
SUM ANDRE INNTEKTER	30 725

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 191
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-7 191**

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 2021/2022, og er på kr 51 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 920
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-7 920**



Bryggeriet 4 Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 120
Drift/vedlikehold elektro	-731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 445
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 596
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-104 209
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 443

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-208 741
Vann- og avløpsavgift	-147 113
Renovasjonsavgift	-70 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-426 199

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 135
Fjernvarme	-299 009
Snøsmelting	-4 665
Energi gass - dekket opp av andelseiere, jfr. Note 3	-30 656
SUM ENERGI / FYRING	-397 465



Bryggeriet 4 Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Container	-8 292
Driftsmateriell	-504
Lyspærer og sikringer	-362
Vaktmestertjenester	-40 977
Renhold ved firmaer	-46 794
Snørydding	-5 198
Gressklipping	-2 550
Andre fremmede tjenester	-8 063
Trykksaker	-1 138
Andre kontorkostnader	-3 021
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-2 784
Velferdskostnader	-482
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 625

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	7 096
SUM FINANSINNTEKTER	12 154

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-88 363
SUM FINANSKOSTNADER	-88 363

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.7416

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



Bryggeriet 4 Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	1 267
Bryggeriet 4-5-6 Garasjedrift - andel varme 2022	15 414
Bryggeriet 5 Borettslag - andel strøm 2022	22 253
Bryggeriet 6 Borettslag - andel strøm 2022	31 790
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 724

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 896 835
Egenkapital fra IN tidligere	15 090 631
Egenkapital fra IN 2022	935 753
Reduksjon EK fra IN	-7 016 309
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 906 910

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 902 782
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	164 329
Nedbetalt tidligere, IN	15 090 631
Nedbetalt i år, IN	935 753
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-2 656 505

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-37 657 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 657 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-81 589
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81 589



Bryggeriet 4 Borettslag

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 657 000
Pantelån	2 656 505
Beregnete IN-forpliktelser	9 010 075
TOTALT	49 323 580

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83548701. 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. Styret melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars 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 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2022	Oppgradert heisalarmen fra 2G til 4G
2022-2022	Byttet alarmsender i brannalarmen
2022-2022	Lagt heller på sykkelparkeringa
2020 - 2021	Motorer og kondensatorer skiftet på alle vifter på taket
2018 - 2018	Rehabilitering av verandaer fra 2. -4. etg pga vannlekkasjer
2017 - 2017	Maling av bygningsmassen
2017 - 2017	Alle oppganger ble malt



**4881 Bryggeriet 4 Borettslag
VALGKOMITEENS INNSTILLING VEDR STYRETS HONORAR.**

Med betydelig økning av honorar på forrige årsmøte, foreslår vi at styrehonorarer forblir uendret.
Det betyr følgende honorarer:

Leder:	kr. 32.000.-
Styremedlem:	Kr. 9.500.- pr medlem
Varamedlem:	Kr. 700.- pr innkalt møte.(anslått 3 møter)

Totalt kr 53.100.-

Hamar 30.03.2023

Ove Riise /sign

Ladan Keyvannia /sign

Bjørn Flyen /sign



**4881 Bryggeriet 4 Borettslag
VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTE FOR 2022**

1. Som leder: (Ikke på valg):

Navn: Kjell Melby

Adresse: Torggt 135B

Mail: kjell@melby.be

2. Som styremedlemmer:

(Foreslås gjenvalgt for 2 år)

2. Navn: Kjetil Kalager

Adresse: Torggt 135 A

Mail: kjetil.kalager@hedmark-revisjon.no

(Ikke på valg):

1. Navn: Anne Berit Bertiniussen

Adresse: Torggt 135 A

Mail: ab-berti@online.no

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Bjørn Flyen

Adresse: Torggt 135 A

Mail: bjflye@online.no

2. Navn:.....

Adresse.....

4. Som valgkomite foreslås:

1. Navn: Ove Riise

Adresse: Torggt 135 A

Mail: overiise@hotmail.com

2. Navn: Ladan Keyvannia

Adresse: Torggata 135 B

Mail: ladankey@hotmail.com

3. Navn: Gerd Bieltvedt

Adresse: Torggata 135 A

Mail: gerdbiel@gmail.com

Dato 30.03.2023

I valgkomiteen for Bryggeriet 4 Borettslag:

Ove Riise /sign

Ladan Keyvannia /sign

Bjørn Flyen /sign





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 4881 **Selskapsnavn:** Bryggeriet 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.