



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 064	1 741 331
Sum inntekter		1 720 064	1 741 331
Kostnader			
Lønnskostnad		47 838	45 070
Annen driftskostnad		1 288 775	1 239 894
Sum kostnader		1 336 613	1 284 964
Driftsresultat		383 451	456 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 742	9 546
Sum finansinntekter		8 742	9 546
Annen finanskostnad		96 369	120 473
Sum finanskostnader		96 369	120 473
Netto finans		-87 627	-110 927
Ordinært resultat før skattekostnad		295 824	345 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 824	345 441
Årsresultat		295 824	345 441
Totalresultat		295 824	345 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 824	345 441
Sum overføringer og disponeringer		295 824	345 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		82 019	56 534
Sum finansielle anleggsmidler		82 019	56 534
Sum anleggsmidler		58 487 019	58 461 534
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 580
Andre fordringer		141 557	344 493
Sum fordringer		141 557	348 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 586	762 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 586	762 262
Sum omløpsmidler		1 040 143	1 110 335
SUM EIENDELER		59 527 162	59 571 869



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		17 742 719	17 446 895
Sum opptjent egenkapital		17 742 719	17 446 895
Sum egenkapital		17 852 719	17 556 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 961 148	4 157 550
Øvrig langsiktig gjeld		37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 618 148	41 814 550
Sum langsiktig gjeld		41 618 148	41 814 550
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		422	717
Leverandørgjeld		19 851	199 708
Annen kortsiktig gjeld		36 022	
Sum kortsiktig gjeld		56 295	200 425
Sum gjeld		41 674 443	42 014 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 527 162	59 571 869



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440852

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 064	1 741 331
Sum inntekter		1 720 064	1 741 331
Kostnader			
Lønnskostnad		47 838	45 070
Annen driftskostnad		1 288 775	1 239 894
Sum kostnader		1 336 613	1 284 964
Driftsresultat		383 451	456 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 742	9 546
Sum finansinntekter		8 742	9 546
Annen finanskostnad		96 369	120 473
Sum finanskostnader		96 369	120 473
Netto finans		-87 627	-110 927
Ordinært resultat før skattekostnad		295 824	345 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 824	345 441
Årsresultat		295 824	345 441
Totalresultat		295 824	345 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 824	345 441
Sum overføringer og disponeringer		295 824	345 441



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		82 019	56 534
Sum anleggsmidler		58 487 019	58 461 534
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		141 557	344 493
Sum fordringer		141 557	348 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 586	762 262
Sum omløpsmidler		1 040 143	1 110 335
SUM EIENDELER		59 527 162	59 571 869
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	17 742 719	17 446 895
Sum opptjent egenkapital	17 742 719	17 446 895
Sum egenkapital	17 852 719	17 556 895
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 961 148	4 157 550
Øvrig langsiktig gjeld	37 657 000	37 657 000
Sum annen langsiktig gjeld	41 618 148	41 814 550
Sum langsiktig gjeld	41 618 148	41 814 550
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	422	717
Leverandørgjeld	19 851	199 708
Annen kortsiktig gjeld	36 022	
Sum kortsiktig gjeld	56 295	200 425
Sum gjeld	41 674 443	42 014 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 527 162	59 571 869



Organisasjonsnr: 991 456 805
BRYGGERIET 4 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bryggeriet 4 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. mai 2021, kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29. mai 2021, kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bryggeriet 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26. mai 2021, kl 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29. mai 2021, kl 09:00

Selskapsnummer: 4881 **Selskapsnavn** Bryggeriet 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Bodil Solheim Røhne og Sindre Eik-Nes velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 43 450,-

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 5 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges ett styremedlem og ett varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kjetil Kalager	
Varamedlem	Knut Pedersen	

Sak 6 Valg av valgkomité for 1 år

Det skal velges tre personer til valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Bjørn Flyen	
Valgkomité	Bodil Solheim Røhne	
Valgkomité	Ove Riise	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bryggeriet 4 Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4881>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeriet 4 Borettslag

Kjell Melby

Berit Johanne Riise

Maren Wilson



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bodil Solheim Røhne og Sindre Eik-Nes er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 450,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 43 450,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4881 Årsrapport og regnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Melby	Torggata 135 B
Styremedlem	Berit Johanne Riise	Torggata 135 A
Styremedlem	Maren Wilson	Torggata 135 A
Varamedlem	Knut Edgar Pedersen	Torggata 135 A

Valgkomiteen

Bjørn Ingar Flyen	Torggata 135 A
Pål Hønningstad	Torggata 135 B
Bodil Solheim Røhne	Torggata 135 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Torggata 135 A
Torggata 135 B

Gårds- og bruksnummer :

1 7416

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bryggeriet 4 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

Styret har gjennomført 9 møter i perioden.

Vi har inngått ny bredbånd- og TV-avtale med Telenor og fått nye TV-bokser og routere. Dette er en viktig fornying.

I året som gikk skiftet vi motorer og kondensatorer i tolv vifter i ventilasjonsanlegget vårt. Sommeren 2021 vil det samme bli gjort med de siste 10 viftene.

Vedlikeholdsarbeid på fjernvarmeanlegget er også utført i løpet av året. Det er skiftet ut en defekt shunt, samt installert en elysator for å få riktig PH-verdi på vannet i radiatorene. Dette er viktig for å unngå rustdannelse innvendig i rørene.

Ved kontroll av sprinkleranlegget har vi fått påvist noen avvik. Utbedringene av dette ble utført i mars 2021. Noe av det som er gjort på anlegget, har vi gjort sammen med Bryggeriet 5 og 6.

På høsten i fjor skiftet vi røykvarslere i alle leiligheter. De gamle ble satt opp da bygget var nytt, og det er anbefalt å skifte etter ca. ti år.

Vi har inngått ny serviceavtale med Otis på våre heiser. Den nye avtalen er fremforhandlet av Obos, og reduserer våre årlige utgifter med over 10 000 kroner. Vi bestemte samtidig å få installert en digital løsning til alarmer på heisen. I dag har vi en fasttelefonløsning som styrer dette, en løsning som vil bli borte i relativ nær framtid.

Kontroll av el-anlegget ble også utført i 2020. Her fikk vi to avvik som nå er rettet.

Sammen med Bryggeriet 5 og 6 fikk vi satt opp stikkontakt i atriet slik at vi kunne ha juletre der. Dette ble veldig godt mottatt av mange beboere, og vi fikk flere hyggelige tilbakemeldinger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 720 064,-.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av egenandel samt beboernes innbetaling for sitt forbruk av gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 336 613,-.

Dette er kr 162 887,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til fjernvarme ble lavere enn antatt.



Resultat

Årets resultat på kr 295 824,- 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 2020 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 983 848,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe lavere kostnader til fjernvarme enn budsjettet for 2020.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bryggeriet 4 Borettslag.

Lån

Bryggeriet 4 Borettslag har lån i DNB (IN-lån). Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet innfridd i juni 2037.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a
Vedlikeholdsfond	0,40% p.a



Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bryggeriet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bryggeriet 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bryggeriet 4 Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 22. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	909 911	770 930	909 911	983 848
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	295 824	345 441	100 500	205 650
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-196 402	-181 073	-185 000	-206 000
Innsk. øremerk. bankkto	-25 485	-25 387	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	73 937	138 981	-84 500	-350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	983 848	909 910	825 411	983 498

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 040 143	1 110 335
Kortsiktig gjeld	-56 295	-200 425
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	983 848	909 910



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		292 771	301 534	303 996	281 592
Innkrevde felleskostnader	2	1 390 116	1 327 860	1 390 004	1 390 408
Andre inntekter	3	37 177	111 937	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 720 064	1 741 331	1 714 000	1 692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 388	-5 570	-6 000	-6 500
Styrehonorar	5	-43 450	-39 500	-39 500	-43 450
Revisjonshonorar	6	-4 900	-4 300	-4 500	-5 400
Forretningsførerhonorar		-72 950	-70 965	-74 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-16 391	-11 685	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-323 407	-208 693	-335 000	-229 000
Forsikringer		-69 003	-53 887	-56 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-400 959	-398 328	-418 000	-435 000
Energi/fyring	10	-183 587	-257 267	-315 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 951	-122 198	-131 000	-144 000
Andre driftskostnader	11	-96 627	-112 572	-105 500	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 336 613	-1 284 964	-1 499 500	-1 410 350
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		383 451	456 367	214 500	281 650
DRIFTSRESULTAT		383 451	456 367	214 500	281 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 742	9 546	5 000	0
Finanskostnader	13	-96 369	-120 473	-119 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 627	-110 927	-114 000	-76 000
ÅRSRESULTAT		295 824	345 441	100 500	205 650
Overføringer:					
Til annen egenkapital		295 824	345 441		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 555 000	54 555 000
Tomt		3 850 000	3 850 000
Øremerkede bankinnskudd	21	82 019	56 534
SUM ANLEGGSMIDLER		58 487 019	58 461 534
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		58 583	75 897
Kundefordringer		0	3 580
Forskuddsbetalte kostnader		34 254	91 803
Andre kortsiktige fordringer	15	48 720	176 793
Driftskonto OBOS-banken		489 500	355 136
Sparekonto OBOS-banken		409 086	407 126
SUM OMLØPSMIDLER		1 040 143	1 110 335
SUM EIENDELER		59 527 162	59 571 869



10

Bryggeriet 4 Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 5000		110 000	110 000
Annen egenkapital	16	17 742 719	17 446 895
SUM EGENKAPITAL		17 852 719	17 556 895
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 961 148	4 157 550
Borettsinnskudd	18	37 657 000	37 657 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 618 148	41 814 550
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 851	199 708
Påløpte renter		422	717
Annen kortsiktig gjeld	19	36 022	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 295	200 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 527 162	59 571 869
Pantstillelse	20	58 407 000	58 407 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.4.2021
Styret i Bryggeriet 4 Borettslag

Kjell Melby/s/

Berit Johanne Riise/s/

Maren Wilson/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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.

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

Felleskostnader	1 191 804
Eiendomsskatt	198 312
Kapitalkostnader på IN-lån	292 976
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-205
Overført til kapitalkostnader	-292 771
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 390 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gassavregning dekket opp av andelseierne, jfr. Note 10	26 026
Ref. eiendomsskatt fra Bryggeri 3 brl	1 151
Ref. skade	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	37 177

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 126
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 738
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 388

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 43 450.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 391
SUM KONSULENTHONORAR	-16 391

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

Drift/vedlikehold bygninger	-471
Drift/vedlikehold VVS	-51 135
Drift/vedlikehold elektro	-31 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 508
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 135
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-86 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 475
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 916
Kostnader dugnader	-449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-323 407

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-190 875
Vann- og avløpsavgift	-141 947
Renovasjonsavgift	-68 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-400 959

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 460
Energi gass - dekket opp av andelseiere, jfr. Note 3	-26 026
Fjernvarme	-126 334
Snøsmelting	-767
SUM ENERGI / FYRING	-183 587

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 046
Lyspærer og sikringer	-429
Vaktmestertjenester	-41 319
Renhold ved firmaer	-39 630
Snørydding	-2 872
Gressklipping	-2 040
Trykksaker	-611
Andre kontorkostnader	-160
Porto	-713
Bank- og kortgebyr	-2 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 627

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 075
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	8 742

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-96 369
SUM FINANSKOSTNADER	-96 369

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.7416

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	485
Avsatte/periodiserte innt/kost	48 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 720

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 181 572
Egenkapital fra IN tidligere	15 086 631
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 525 484
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 742 719

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. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 750 000
Nedbetalt tidligere	16 592 450
Nedbetalt i år	196 402
	-3 961 148
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 961 148

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2007 **-37 657 000****SUM BORETTSINNSKUDD -37 657 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Påløpte kostnader **-36 022****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -36 022****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 657 000
Pantelån	3 961 148
Beregnete IN-forpliktelser	10 561 147
TOTALT	52 179 295

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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.

Annens 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slukkeutstyr 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. 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 Rehabilitering av verandaer fra 2. – 4. etg pga vannlekkasjer
2017 Maling av bygningsmassen
2017 Alle oppganger ble malt



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Kjetil Kalager

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Knut Pedersen

Vedlegg

1. 4881 Bryggeriet 4 - valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder, ikke på valg:

Kjell Melby Torggata 135 B

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjetil Kalager Torggata 135 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Maren Wilson Torggata 135 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Knut Pedersen Torggata 135 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bodil Røhne Torggata 135 B

Bjørn Flyen Torggata 135 A

Ove Riise Torggata 135 A

I valgkomiteen for Bryggeriet 4 Borettslag

Bjørn Ingar Flyen
Pål Hønningstad
Bodil Solheim Røhne



Sak 6

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Bjørn Flyen

Bodil Solheim Røhne

Ove Riise



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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