



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 822 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9
Forretningsadresse: V/SEBRA Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

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: Espen S. Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 353 772	4 187 348
Sum inntekter	1	4 353 772	4 187 348
Kostnader			
Lønnskostnad		212 502	148 330
Annen driftskostnad		3 722 832	3 923 587
Sum kostnader		3 935 334	4 071 917
Driftsresultat		418 438	115 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 221	286
Annen finansinntekt		31 394	36 288
Sum finansinntekter		33 615	36 574
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 615	36 574
Ordinært resultat før skattekostnad		452 053	152 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		452 053	152 005
Årsresultat		452 053	152 005
Totalresultat		452 053	152 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 161	25 291
Andre fordringer		339 403	123 293
Sum fordringer		359 564	148 584
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	4 280 168	4 129 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 280 168	4 129 314
Sum omløpsmidler		4 639 732	4 277 898
SUM EIENDELER		4 639 732	4 277 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 389 645	3 910 740
Sum opptjent egenkapital		4 389 645	3 910 740
Sum egenkapital		4 389 645	3 910 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 860	58 872
Skyldige offentlige avgifter		-2	
Annen kortsiktig gjeld		185 230	308 286
Sum kortsiktig gjeld		250 088	367 158
Sum gjeld		250 088	367 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 639 732	4 277 898



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 756830

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 822 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9
Forretningsadresse: V/SEBRA Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

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: Espen S. Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

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, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 353 772	4 187 348
Sum inntekter	1	4 353 772	4 187 348
Kostnader			
Lønnskostnad		212 502	148 330
Annen driftskostnad		3 722 832	3 923 587
Sum kostnader		3 935 334	4 071 917
Driftsresultat		418 438	115 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 221	286
Annen finansinntekt		31 394	36 288
Sum finansinntekter		33 615	36 574
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 615	36 574
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		452 053	152 005
Årsresultat		452 053	152 005
Totalresultat		452 053	152 005



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 161	25 291
Andre fordringer		339 403	123 293
Sum fordringer		359 564	148 584
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	4 280 168	4 129 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 280 168	4 129 314
Sum omløpsmidler		4 639 732	4 277 898
SUM EIENDELER		4 639 732	4 277 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 389 645	3 910 740
Sum opptjent egenkapital		4 389 645	3 910 740



Sum egenkapital	4 389 645	3 910 740
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	64 860	58 872
Skyldige offentlige avgifter	-2	
Annen kortsiktig gjeld	185 230	308 286
Sum kortsiktig gjeld	250 088	367 158
Sum gjeld	250 088	367 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 639 732	4 277 898



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

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
4

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

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9s årsregnskap som viser et overskudd på kr 452.053. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

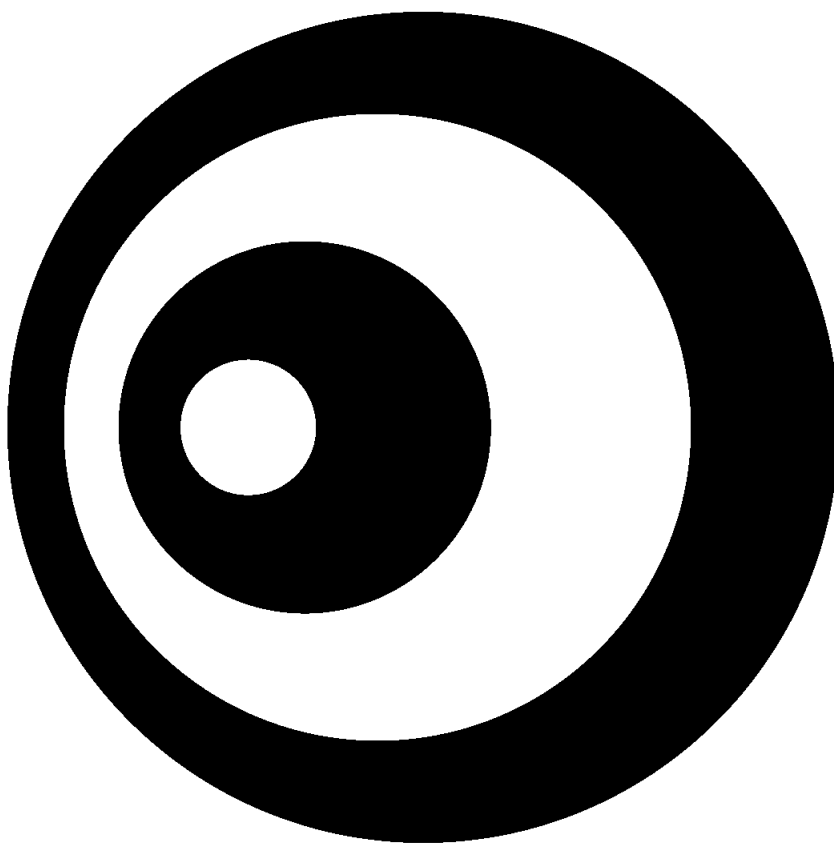
Strømmen, den 1. juni 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Årsberetning/Årsregnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisе fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 avholdes **Tirsdag 8.juni 2021 kl. 16.00**. Av hensyn til smittevern vil møtet bli avholdt digitalt gjennom en besvarelse digitalt. Alle vil motta en link til avstemmingen på epost og sms noen dager før årsmøtet. Besvarelsen må leveres innen tirsdag 8. juni 2021 kl 16:00. Det vil være anledning for et Teams-møte i forkant av avstemmingen om dette er ønskelig. Ta da kontakt med styret.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2019 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et overskudd på kr 452 053 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 130 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 130 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden foreslås godkjent etter avtale.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes etter avtale.



Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2020 foreslås godkjent etter faktura.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. INGEN SAKER FRA STYRET

6. INGEN SAKER FRA SEKSJONSEIERE

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Nåværende eksterne styreleder Tor Hojem stiller til gjenvalg som styreleder.

B) Valg av et styremedlem for 1 år

Styremedlem Helge Thuv har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 1 år.

C) Valg av et styremedlem for 2 år

Styremedlem Morten Pedersen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

D) Valg av et styremedlem som representerer næring for 2 år.

Styremedlem Kenneth Olsen har trukket seg. Sameiet må få en ny person som vil representere næring/kontor. Johan Tøraasen er foreslått som ny representant.

Oslo, 15.05.2021

**Styret
i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Avstemmingsblanketten (digital) leveres innen kl 16. 8. juni 2021.



Eierseksjonssameiet DYNA BRYGGE 3, 5, 7 og 9

ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 18.06.2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder: Tor Hojem
Styremedlem: Helge Thuv
Styremedlem: Morten Pedersen
Styremedlem: Kenneth Olsen

VALGT:

2020 (1 år)
2020 (1 år)
2019 (2 år)
avsluttet

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 3 menn.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av tilsammen 2 nærings- og 50 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 58 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913 822 595.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.



SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

EIENDOMSFORVALTNING

Sameiet har inngått driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS («Driftsleverandør» eller «TD»), gjeldende fra 01.01.2017, som omfatter vaktmestertjenester, teknisk drift og forvaltning av sameiets eiendoms- og bygningsmasse og tekniske installasjoner, samt støtte til forretningsføring og en del andre oppgaver, herunder oppfølging av alle HMS krav (ref. punkt lenger ned).

Driftsleverandøren har en avtale med Tjuvholmen Infrastruktur AS, som har en døgnbemannet Driftssentral som seksjonseierne skal benytte som beskrevet under punktet om Vaktmestertjenester.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Driftsleverandøren.

Ved ulykker, strømstans, heisstans, lekkasjer, skader og liknende hendelser skal Driftssentralen kontaktes uten opphold.

Vakttelefon: 23 11 88 90

E-mail: drift@tjuvholmen.no

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8 der det er en vakt. Driftssentralen informerer styret i Sameiet løpende om alle hendelser.

Se også <http://tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

Ta kontakt med Driftssentralen ved innflytting, som også gir nødvendig dispensasjon fra parkeringsforbudet på området.

RAPPORTERING AV AVVIK OG BESTILLINGER

Iht avtalen med Driftsleverandør skal alle seksjonseiere benytte **Boligperm** for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Næringsseksjonene skal bruke **Service-torget**.

Begge disse tjenestene er tilgjengelige via <http://tjuvholmendrift.no> (for Boligperm kan man gå direkte til <https://boligperm.fdvweb.no>, søke opp Dyna brygge og logge inn).

Henvendelser via Boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt Driftsleverandør, og sikre en effektiv oppfølging.



HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

Sameiets ansvar iht. HMS forskriften er ivaretatt gjennom driftsavtalen med DT.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene.

Det skal finnes en sprinkelstopper (en plastinnretning som brukes for å stoppe en brannsprinkler som er utløst ved et uhell) i hver leilighet. Det er viktig for sameiet at lekkasjer stoppes før vann trenger inn i bygningskonstruksjonene. Seksjons eier har ansvaret for at alle beboere vet hvor denne ligger og kan bruke innretningen. Dersom denne skulle bli borte skal styret kontaktes umiddelbart.

Styret har kjøpt inne brannslukningsapparat av typen «skumapparat» som er levert ut til alle seksjoner. Seksjonseier og beboer plikter å påse at dette er oppstilt på et egent sted, lett tilgjengelig, og at beboere har kjennskap til plassering og bruk. Dersom apparatet brukes må seksjonseier påse at det blir levert inn for oppfylling og service. Sameiet står for regulær service hvert 5. år.

Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes, fungerer, er tilgjengelig og at alle som disponerer seksjonen kan bruke utstyret.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Get om kabel-TV og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Get på telefon 21 90 07 30. Se ellers www.get.no.



FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420927. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2021 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA på kr 17 211 (for året 2019).

Alle skader på faste installasjoner og konstruksjoner i bygget skal meldes til Driftsleverandøren uten opphold (vakttelefon: 23 11 88 90 eller direkte til Securitas vakten: 23 11 88 99). Driftsleverandøren kontakter skadeavdelingen i Gjensidige på vegne av Sameiet og har rett og plikt til å sette i gang skadebegrensende tiltak der det er påkrevet.

Skader på faste installasjoner i seksjonene skal meldes både til styret i Sameiet og til Gjensidige på telefon 915 03 100 (tastvalg: 1-1-5-1).

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie må seksjonseier enten selv sørge for riktig innboforsikring eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien for den enkelte seksjon får eier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen.

På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen (Akerodden og Tjuvholmen). TI er et «non-profit» selskap iht vedtektene. TI har tinglyst eksklusiv bruksrett til alle arealer mellom husene, inkludert sameiets tomteareal. Sameiet kan dermed ikke gjøre tiltak på egen eiendom uten godkjenning fra TI.

Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene, fremkomstveier samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%).

Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom)

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å påvirke nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som innvirker på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på saklisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.



4. STYRETS ARBEID

Styret har siden ordinært årsmøte 2020 gjennomført 4 styremøter og har behandlet i alt 48 saker. De viktigste sakene har vært:

- a) Sommeren 2020 ble det tidlig erfart mye trafikk langs bryggekanalen og på sameienes uteområder, særlig varme sommerdager. Forholdet var tema på flere møter mellom styrelederne for sameiene på Tjuvholmen. Seksjonseiere i ordet klaget til sine respektive styre. Sameiene koordinerte sin innsats med blant annet følgende punkter:
 - Kontakt med Oslo Kommune for å informere om problemene, samt undersøke om det er mulig å få til kommunale tiltak
 - Kontakt med Politiet for å informere om problemene og be om ekstra vakthold. Politiet har oppfordret alle til å sende inn meldinger om uønskede hendelser via politiets hjemmesider.
 - Ekstra vakthold ved Securitas
- b) Sedum dekke av tak er i dårlig forfatning. Det har vært dialog mellom styret og de to seksjonseierne som har sine takterrasser på samme takplan. Det har fra styrets side vært undersøkt om de to seksjonseierne kan ha interesse av å overta dette arealet til privat bruk. Etter befaring og dialog er det foreløpig konkludert med at takene forblir del av sameiets arealer. Det har vært dialog med Braathen for å finne en løsning på Sedum dekke som bør fjernes.
- c) Sykkel bod ble ryddet høsten 2020.
- d) Styret har meldt inn til forsikringsselskapet skademelding vedr vann langs fasadeplater og ned på terrassen. Saken ble undersøkt og forsikringsselskapet oppgir at forholdet ikke er dekket av sameiets forsikring.
- e) I samarbeid med de øvrige sameiene på Tjuvholmen arbeides det for å få på plass flere leverandører av bredbånd til vår eiendom. Det finnes føringer fra fordeler skap frem til hver seksjon for fiber, men det mangler en samordning med de andre sameiene for avtale med ny leverandør frem til felles skap for fordeling.
- f) Seksjonseiere som ønsker å søke om ladeboks til el-bil i garasjene oppfordres til å innhente tilbud fra «Grønn Kontakt» med adresse: <https://no.mer.eco/>
- g) Styret har fulgt opp flere saker med feil på heisen. Disse har blitt fulgt opp og rettet omgående.
- h) Styret vil minne om husordensreglene vedr bruk av heisene. Det er viktig at reglene følges, slik at en unngår skade og unødig slitasje av heisene.
- i) Styret har med bakgrunn i henvendelse fra seksjonseier sett på muligheten for å oppgradere inngangspartiene med utsmykning og oppgradering av interiør. Styret vil etter hvert ta stilling til forslagene.
- j) Styret har reklamert til leverandør vedr skade på marmor på et lite antall fasadeplater. Leverandøren har forsøkt å reparere, men styret har ikke akseptert dette. Saken er ikke avsluttet.
- k) Styret minner om at en ikke må forlate ytterdørene i åpen posisjon, da dette kan føre til besøk av uvedkommende.
- l) Styret har fulgt opp vedlikeholdsplan fra forrige styre med bestilling av vindusvask og tepperens, samt kontroll av brannslukkere på fellesområdene.



- m) Oslo kommune har godkjent byggesak med ny opparbeiding av uteområdene. Arbeidene omfatter blant annet en mindre oppgradering av bedene langs vestlig fasade på vår eiendom. Arbeidene vil starte opp i løpet av juni måned og pågå gjennom sommeren 2021.
- n) Styret har mottatt rapport fra Multiconsult som har foretatt kartlegging av anodeanlegget som er festet utvendig på stålsputtene under vannlinjen. Anodene hindrer korrosjon og forventes ifølge rapporten å ha en restlevetid på mer enn ti år.
- o) Etter henvendelse fra seksjonseier ønsker styret på vegne av sameiet å innhente tilbud for vedlikehold og service av utvendig solskjerming.
- p) Styret følger opp og deltar i møtene som kalles inn til «kontaktforum» for alle sameier på Tjuvholmen. Likeens har en deltatt i styreledermøter for de samme sameiene.
- q) Styret har sendt e-poster og nyhetsbrev til seksjonseiere med kjent e-postadresse.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 452 053, som er mer enn budsjettet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Inntektene inklusive avsetninger til vedlikeholdsfondet var totalt kr 4 353 772 i 2020 og er kr 49 410 mer enn budsjettet.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 3 935 334, som er kr 557 592 lavere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak at det ikke har påløpt budsjetterte kostnader til utbedring av sedumtaket. Det var budsjettet med å bruke Vedlikeholdsfondet for å dekke legging av nytt sedumtak.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Tjuvholmen Drift AS forestår sameiets tekniske drift og -forvaltning. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS og fordeling internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.



6. BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Sameiets driftsinntekter er budsjettet med kr 4 372 661. Inkludert avsetning til Vedlikeholdsfondet er inntektene budsjettet med kr 4 480 661.

Fellesutgifter for Bolig er økt med ca. 2,9 % som er omtrent tilsvarende økningen i konsumprisindeksen.

ENERGI

Energiprisene, som er en betydelig kostnad for sameiet, varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 er fjorårets forbruk, samt forventet pris lagt til grunn. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2021 på 3,3 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften blir uendret fra 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Feieavgiften og tilsynsgebyret settes til henholdsvis kr 1 000 eks mva og 171 eks mva.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 15.05.2021

Styret
i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Tor Hojem /s/
Styreleder

Helge Thuv /s/
Styremedlem

Morten Pedersen /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

2020



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		4 245 772	4 295 182	4 043 348
Vedlikeholdsinntekter		108 000	108 000	144 000
Sum inntekter	1	4 353 772	4 403 182	4 187 348
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	558 095	728 022	440 424
Renovasjon	4	40 903	59 296	43 865
Vaktmester	5	46 377	65 147	46 799
Off. avgifter/vannavgift	6	225 064	239 894	221 062
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	501 477	474 706	484 552
Energi	8	444 293	669 400	674 667
Renhold	9	190 947	181 128	347 968
Uteområder	10	106 466	233 828	142 966
Forsikring	11	171 241	164 576	151 023
Kabel-TV og bredbånd	12	161 400	174 401	155 400
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	948 732	1 012 933	932 290
Støttefunksjoner	14	55 423	56 953	63 616
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	484 915	432 642	367 287
Sum driftskostnader		3 935 334	4 492 926	4 071 917
Driftsresultat		418 438	-89 744	115 431
Finansinntekter	16	33 615	0	36 574
Sum finansinnt.- og kostnader		33 615	0	36 574
Resultat		452 053	-89 744	152 005



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		20 161	25 291
TI-avregning, tilgode		292 145	0
Periodiserte og forskuddsbet. kost.	17	47 258	123 293
Bankkonto, drift	18	4 280 168	4 129 314
Sum omløpsmidler		4 639 732	4 277 898
Sum eiendeler		4 639 732	4 277 898
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		4 389 645	3 910 740
Sum egenkapital	19	4 389 645	3 910 740
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		64 860	58 872
Skyldige offentlige avgifter		-2	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 705	54 686
TI-avregning, skyldig		0	248 225
Annen kortsiktig gjeld		50 525	5 375
Sum kortsiktig gjeld		250 088	367 158
Sum gjeld og egenkapital		4 639 732	4 277 898
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		4 639 732	4 277 898
Kortsiktig gjeld		250 088	367 158
Sum Arbeidskapital		4 389 645	3 910 740

Oslo, 15.05.2021
Styret for Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

Tor Højem /s/
Styreleder

Helge Thuv /s/
Styremedlem

Morten Pedersen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2019/2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarende års endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for Bolig, Kontor og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig, Kontor og Næring**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «Direkte- og TI-kostnader mot budsjett».

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	5 997	221	260	6 478
Kvm i %	92,57 %	3,41 %	4,01 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	50,45	52,26	53,32	50,62
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	52,16	54,58	55,58	52,38
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018:	51,20	51,10	52,10	



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Driftsmateriale	4 063	0	4 063
Vedlikehold bygninger	47 265	204 135	251 400
Vedlikehold nytt utstyr	0	973	973
Vedlikehold heis	120 979	4 929	125 909
Vedlikehold VVS	44 249	32 556	76 805
Vedlikehold ventilasjon	24 037	19 108	43 145
Vedlikehold elektrisk anlegg	8 087	47 714	55 801
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	248 680	309 415	558 095

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	40 903	40 903
Sum Renovasjon	0	40 903	40 903

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	2 926	41 264	44 190
Anskaffelse inventar og utstyr	0	2 187	2 187
Sum Vaktmester	2 926	43 451	46 377

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	131 062	94 002	225 064
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	131 062	94 002	225 064

Note 7 Sikkerhet og vakhold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakhold	84 966	286 813	371 779
Vedlikehold brannvernanlegg	50 177	44 081	94 259
Heis-/alarmtelefon	0	35 438	35 438
Sum Sikkerhet og vakhold (inkl. brannvern)	135 143	366 333	501 477

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	65 706	51 651	117 357
Fjernvarme	0	295 024	295 024
Kjøling	0	31 912	31 912
Sum Energi	65 706	378 587	444 293



Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	179 158	11 789	190 947
Sum Renhold	179 158	11 789	190 947

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	26 174	26 174
Skadedyrkontroll	8 273	1 211	9 485
Vedlikehold uteanlegg	3 769	67 039	70 807
Sum Uteområder	12 042	94 424	106 466

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	168 071	3 170	171 241
Sum Forsikring	168 071	3 170	171 241

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	161 400	0	161 400
Sum Kabel-tv og bredbånd	161 400	0	161 400

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	9 375	15 220	24 595
Andre honorar	295 433	628 704	924 137
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	304 808	643 924	948 732

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	34 854	34 854
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	17 531	17 531
Diverse kostnader	3 039	0	3 039
Sum Støttefunksjoner	3 039	52 385	55 423



Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	130 000	0	130 000
Konsulenthonorar ekstern styreleder	60 799	0	60 799
Arbeidsgiveravgift	26 903	0	26 903
Refundert AGA 3. termin 2020	-5 200	0	-5 200
Forretningsførsel	95 517	47 704	143 222
Forretningsførsel tilleggstj.	13 675	0	13 675
Revisjonshonorar	15 250	4 279	19 529
Juridisk honorar	71 089	0	71 089
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	5 508	0	5 508
Årsmøte	7 075	0	7 075
Bankgebyr	9 817	0	9 817
Diverse kostnader	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	432 933	51 983	484 915

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	2 221	0	2 221
Renteinntekt, bank	17 225	0	17 225
Annen finansinntekt (utbytte)	17 211	0	17 211
Annen rentekostnad	-3 042	0	-3 042
Sum Finansinntekter	33 615	0	33 615

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodiserte kostnader	47 258
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	47 258

Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto nr. 8397.11.02015	1 226 879
Høyrentekonto 8397.11.05413	3 053 289
Sum bankinnskudd	4 280 168

Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	3 937 593	-14 147	-12 705	3 910 741
-/+ avgang/tilskudd	0	14 147	12 705	26 852
+ årets resultat	414 518	17 553	19 982	452 053
Annen egenkapital UB	4 352 111	17 553	19 982	4 389 645

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor og Næring med henholdsvis kr 17 553 og kr 19 982 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Bolig		Kontor		Næring		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
Inntekter								
Felleskostnader	3 941 772	3 905 772	155 000	155 000	0	185 000	4 281 772	4 245 772
Vedlikeholdsinntekter	72 000	108 000	0	0	0	0	72 000	108 000
Sum inntekter	4 013 772	4 013 772	155 000	155 000	0	185 000	4 353 772	4 353 772
Driftskostnader inkl nva								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	531 610	681 097	12 169	21 559	-9 390	14 317	558 095	728 022
Renovasjon	31 800	48 664	2 659	3 607	-948	6 443	40 903	59 296
Vaktmester	43 284	61 850	1 421	1 515	-94	1 672	46 377	65 147
Off avgifter/varnavigif	211 650	225 268	6 163	6 720	-557	7 251	225 064	239 894
Sikkerhet og vaktbold (inkl. brannvøm)	467 060	439 648	15 813	16 108	-295	18 603	501 477	474 706
Energi	357 916	561 888	39 687	49 397	-9 710	46 691	444 293	669 400
Renhold	190 061	179 645	10 416	681	-274	479	190 947	181 128
Uteområder	98 561	216 466	3 632	7 977	-4 345	4 273	106 466	233 828
Forsikring	158 526	152 356	5 842	6 170	227	6 873	171 241	164 576
Kabel-TV og bredbånd	161 400	161 451	0	5 950	-5 950	0	161 400	174 401
Teknisk Drift og -Forvaltning	878 288	937 721	32 366	34 557	-2 191	38 078	948 732	1 012 933
Støttefunksjoner	51 308	52 725	1 891	1 942	-51	2 224	55 423	56 953
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	448 910	400 518	16 543	14 759	1 784	19 462	484 915	432 642
Sum driftskostnader	3 630 373	4 119 297	138 594	170 387	-31 793	166 367	3 935 334	4 492 926
Driftsresultat	383 399	-105 525	16 406	-15 387	31 793	18 633	418 438	-139 154
Finansinntekter	31 119	0	1 147	0	1 147	1 349	33 615	0
Sum finansinnt- og kostnader	31 119	0	1 147	0	1 147	1 349	33 615	0
Resultat	414 518	-105 525	17 553	-15 387	32 940	19 983	452 053	-139 154
								591 207



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet	Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Kostnader inkl. mva							
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	248 680	382 501	309 415	345 521	-36 106	728 022	-169 927
Renovasjon	0	0	40 903	59 296	-18 393	59 296	-18 393
Vaktmester	2 926	0	43 451	65 147	-21 696	65 147	-18 770
Off avgifter/vannavgif	131 062	141 875	94 002	98 019	-4 017	239 894	-14 830
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvern)	135 143	117 500	366 333	357 206	9 127	474 706	26 771
Energi	65 706	130 867	378 587	538 533	-159 946	669 400	-225 107
Renthold	179 158	160 000	11 789	21 128	-9 339	181 128	9 819
Uteområder	12 042	86 251	94 424	147 577	-53 153	233 828	-127 362
Forsikring	168 071	159 310	3 170	5 266	-2 096	164 576	6 665
Kabel-TV og bredbånd	161 400	174 401	0	0	0	174 401	-13 001
Teknisk Drift og -Forvaltning	304 808	373 126	643 924	639 807	4 117	1 012 933	-64 201
Sløtteaksjoner	3 039	0	52 385	56 953	-4 568	56 953	-1 530
Adm inkl. foretningsførsel og styrehonorar	432 933	384 591	51 983	48 051	3 932	432 642	52 273
Sum driftskostnader	1 844 967	2 110 422	2 090 367	2 382 504	-292 137	4 492 926	-557 592



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	4 372 661	4 245 772	4 295 182	4 043 348
Vedlikeholdsinntekter	108 000	108 000	108 000	144 000
Sum inntekter	4 480 661	4 353 772	4 403 182	4 187 348
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	527 784	558 095	728 022	440 424
Renovasjon	69 403	40 903	59 296	43 865
Vaktmester	68 519	46 377	65 147	46 799
Off. avgifter/vannavgift	249 853	225 064	239 894	221 062
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	438 343	501 477	474 706	484 552
Energi	670 311	444 293	669 400	674 667
Renhold	158 099	190 947	181 128	347 968
Uteområder	231 688	106 466	233 828	142 966
Forsikring	210 411	171 241	164 576	151 023
Kabel-TV og bredbånd	165 000	161 400	174 401	155 400
Teknisk Drift og -Forvaltning	967 056	948 732	1 012 933	932 290
Støttefunksjoner	52 883	55 423	56 953	63 616
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	446 332	484 915	432 642	367 287
Sum driftskostnader	4 255 682	3 935 334	4 492 926	4 071 917
Driftsresultat	224 979	418 438	-89 744	115 431
Finansinntekter	0	33 615	0	36 574
Sum finansinnt.- og kostnader	0	33 615	0	36 574
Resultat	224 979	452 053	-89 744	152 005
Resultat eks. vedlikeholdsfond	116 979	344 053	-197 744	8 005



Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no