



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 762 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 549 487	2 649 988
Sum inntekter		3 549 487	2 649 988
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	102 690
Annen driftskostnad		4 779 021	4 110 035
Sum kostnader		4 922 787	4 212 725
Driftsresultat		-1 373 300	-1 562 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 024	56 487
Sum finansinntekter		81 024	56 487
Annen finanskostnad		191 244	
Sum finanskostnader		191 244	0
Netto finans		-110 220	56 487
Resultat før skattekostnad		-1 483 521	-1 506 250
Årsresultat		-1 483 521	-1 506 250
Totalresultat		-1 483 521	-1 506 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 483 521	-1 506 250
Sum overføringer og disponeringer		-1 483 521	-1 506 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		56 075	18 885
Andre fordringer		105 524	90 954
Sum fordringer		161 599	109 839
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 506	1 133 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 506	1 133 115
Sum omløpsmidler		1 032 105	1 242 954
SUM EIENDELER		1 032 105	1 242 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 564 316	80 795
Sum opptjent egenkapital		-1 564 316	-80 795
Sum egenkapital		-1 564 316	-80 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 461 252	
Sum annen langsiktig gjeld		2 461 252	0
Sum langsiktig gjeld		2 461 252	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		989	
Leverandørgjeld		112 217	1 293 605
Annen kortsiktig gjeld		21 963	30 144
Sum kortsiktig gjeld		135 169	1 323 749
Sum gjeld		2 596 421	1 323 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 105	1 242 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413939

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 762 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 549 487	2 649 988
Sum inntekter		3 549 487	2 649 988
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	102 690
Annen driftskostnad		4 779 021	4 110 035
Sum kostnader		4 922 787	4 212 725
Driftsresultat		-1 373 300	-1 562 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 024	56 487
Sum finansinntekter		81 024	56 487
Annen finanskostnad		191 244	
Sum finanskostnader		191 244	0
Netto finans		-110 220	56 487
Resultat før skattekostnad		-1 483 521	-1 506 250
Årsresultat		-1 483 521	-1 506 250
Totalresultat		-1 483 521	-1 506 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 483 521	-1 506 250
Sum overføringer og disponeringer		-1 483 521	-1 506 250



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		56 075	18 885
Andre fordringer		105 524	90 954
Sum fordringer		161 599	109 839
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 506	1 133 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 506	1 133 115
Sum omløpsmidler		1 032 105	1 242 954
SUM EIENDELER		1 032 105	1 242 954
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 564 316	80 795
Sum opptjent egenkapital		-1 564 316	-80 795



Sum egenkapital	-1 564 316	-80 795
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 461 252	
Sum annen langsiktig gjeld	2 461 252	0
Sum langsiktig gjeld	2 461 252	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	989	
Leverandørgjeld	112 217	1 293 605
Annen kortsiktig gjeld	21 963	30 144
Sum kortsiktig gjeld	135 169	1 323 749
Sum gjeld	2 596 421	1 323 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 032 105	1 242 954



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1345

SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1345>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ole Bjerkadal og Arne Staven er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår dekning av årets underskudd fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 000-1 Sameie Revisjonsberetning Elvehavn Brygge J og K 2024_pades.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131 040.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 131 040.

Sak 6

Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 8. Bakgrunnen er å gjøre det mer fleksibelt med tanke på antall medlemmer i styret.

Dagens tekst:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

Forslag til ny tekst:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedtektsendring i henhold til saksbeskrivelse.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Karin Trana

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrikke Lynum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Evy Grete Dreier Sørvik



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styremøter

Det har vært holdt 8 styremøter med i alt 75 saker.

Velforeningen Elvehavn brygge – VEB

I velforeningens styre har vi vært representert ved Tor-Olav Grønning som medlem og Bente Karin Trana som varamedlem. Viktige saker har som vanlig vært drift av garasjen, vaktmesteravtalen og rydding i ytre områder.

Sykkelparkeringen

Det er rimelig bra orden, men noen etterlater sykler ved utflytting. Dette påfører oss ekstraarbeid, ikke bare fjerning av syklene, men først og fremst ved å finne ut hvilke sykler som kan fjernes. Fem sykler ble etter hvert fjernet av vaktmester.

HMS

HMS-kontroll av fellesarealer ble foretatt 4. april og 23. oktober 2024. En del mindre avvik ble korrigert.

Heis

Våre gamle heiser hadde for dårlig driftssikkerhet og ble i løpet av året byttet ut med heiser fra Kone AS. Prisen var til sammen 3 237 500 kr, som ble finansiert med lån over 10 år i OBOS-banken. De eiere som ønsket det fikk betale ned sin andel av lånet ved engangsinnbetaling.

Dugnad

Vårdugnaden ble utvidet med en halv time og arrangert 14. mai. Deretter var det samling i hagen vår for alle i gata som hadde dugnad samme dag. Velforeningen spanderte mat og drikke.

Kommunikasjon og informasjon

Intern kommunikasjon og informasjon foregår i stor grad i Vibbo, OBOS' digitale system, som fungerer godt og etter hensikten. De som ønsker det får i tillegg meldinger på epost eller papir. Viktige meldinger blir dessuten offentliggjort ved oppslag på norsk og engelsk.

Firmaavtaler

Vi har i 2024 hatt avtaler med følgende firmaer:

Flow VVS om varme- og ventilasjonsanlegg.



Telia om TV og Internett. Ny avtale var under arbeid.

Din vaktmester om vaktmestertjenester.

Securitas om vaktjenester og nøkkeloppbevaring.

Eir om renhold.

Berendsen om matter ved inngangsdørene.

NOHA om vedlikehold av brannslanger.

Kone om vedlikehold av heiser.

Charge365 om betaling for el-billading.

Defigo om porttelefon.

Salto om adgangskontroll.

Arbeid som er påbegynt, men ikke avsluttet i 2024

Det har til dels vært avløpsproblemer. Flere tiltak iverksatt. Det arbeides fortsatt med endelig løsning.

Vi fikk tilskudd på kr. 10 000 fra kommunen for å fjerne hekken mot bassenget. Hekken besto av rynkeroser, som er uønsket i Norge. Arbeidet med å anlegge ny hekk er startet og vil bli fullført våren 2025.

Det ble i 2024 observert flere uheldige hendelser knyttet til kortidsutleie, ikke bare hos oss, men flere steder i gata. Styret arbeider kontinuerlig for å redusere risikoen for lignende hendelser.



Til årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Elvehavn Brygge J og K sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 483 521. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr. 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatør og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Tiller, 27.02.2025
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.02.2025 10:52:54

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K ORG.NR. 987 762 462, KUNDENR. 1345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 987 982	2 641 548	2 803 000	3 224 000
Andre inntekter	3	35	8 440	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 988 017	2 649 988	2 803 000	3 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 766	-12 690	-17 766	-18 477
Styrehonorar	5	-126 000	-90 000	-126 000	-131 040
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-12 600	-13 000
Forretningsførerhonorar		-164 855	-156 555	-166 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-170 490	-80 683	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 907 554	-2 073 444	-651 000	-511 000
Forsikringer		-269 913	-266 816	-293 500	-335 000
Velforeningskontingent		-84 792	-82 584	-85 000	-90 000
Energi/fyring	9	-599 068	-745 013	-690 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 511	-337 728	-363 400	-378 000
Andre driftskostnader	10	-216 339	-211 154	-250 500	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 922 787	-4 068 543	-2 680 766	-2 597 517
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		-1 934 770	-1 418 555	122 234	626 483
Innbetalt andel fellesgjeld		561 470	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 373 300	-1 418 555	122 234	626 483
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 024	56 487	0	0
Finanskostnader	12	-191 244	0	0	-212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 220	56 487	0	-212 000
ÅRSRESULTAT		-1 483 521	-1 362 068	122 234	414 483
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 281 273		
Udekket tap		0	-80 795		
Til annen egenkapital		-1 483 521	0		



SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K ORG.NR. 987 762 462, KUNDENR. 1345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		56 075	18 885
Forskuddsbetalte kostnader		93 626	90 954
Andre kortsiktige fordringer	13	11 897	0
Driftskonto OBOS-banken		251 523	59 502
Sparekonto OBOS-banken		373 956	427 436
Sparekonto OBOS-banken II		245 027	646 177
SUM OMLØPSMIDLER		1 032 105	1 242 954
SUM EIENDELER		1 032 105	1 242 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14 og 15	-1 564 316	-80 795
SUM EGENKAPITAL		-1 564 316	-80 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 461 252	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 461 252	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 963	30 144
Leverandørgjeld		112 217	1 293 605
Påløpte renter		989	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 169	1 323 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 105	1 242 954
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.02.2025
Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K

Bente Karin Trana /s/

Ann Kathrine Øyen /s/

Evy Grete Dreier Sørvik /s/

Tor-Olav Grønning /s/

Fredrikke Lynum /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 032 396
TV/Internett	363 408
Lånekostnad , lån med adm. avtale	283 281
Reguleringer, lån med adm. avtale	1 973
Vedlikeholdsfond	215 724
Parkering	91 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 987 982

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Rydding reskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 766

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 126 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-52 315
Heiskonsulenten AS	-23 270
Trondheim kommune, søknader og brukstilatelse nye heiser	-94 905
SUM KONSULENTHONORAR	-170 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 890
Drift/vedlikehold VVS	-201 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 220 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 656
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-300 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 907 554

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 532
Fjernvarme	-494 536
SUM ENERGI / FYRING	-599 068

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

Datautstyr	-739
Vaktmestertjenester	-67 617
Vakthold	-11 081
Renhold ved firmaer	-126 872
Andre fremmede tjenester	-1 453
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-64
Bank- og kortgebyr	-3 053
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 339

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	836
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 581
SUM FINANSINTEKTER	81 024

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-191 244
SUM FINANSKOSTNADER	-191 244

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter	8 425
Elbil, lading desember	1 499
Avregningskonto, lån med adm. avtale	1 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 897

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap pr. 31.12.2023	80 795
Egenkapital fra administrasjonsavtale 2024	-561 470
Til annen egenkapital i 2024	2 044 991
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 564 316

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS. Lån med adm. avtale

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-3 200 000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

177 278

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

561 470

-2 461 252

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 461 252



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 1345 Selskapsnavn: SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Bjerkadal og Arne Staven er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 131 040.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak

Årsmøtet godkjenner vedtektsendring i henhold til saksbeskrivelse.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bente Karin Trana

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Fredrikke Lynum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Evy Grete Dreier Sørvik



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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