



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 561 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 400 623	1 294 376
Sum inntekter		1 400 623	1 294 376
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		922 423	1 132 708
Sum kostnader		1 007 998	1 218 283
Driftsresultat		392 624	76 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 271	1 249
Sum finansinntekter		9 271	1 249
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 271	1 249
Ordinært resultat før skattekostnad		401 895	77 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 895	77 342
Årsresultat		401 895	77 342
Totalresultat		401 895	77 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		401 895	77 342
Sum overføringer og disponeringer		401 895	77 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		666	6 440
Sum varige driftsmidler		666	6 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		666	6 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	8 806
Andre fordringer		5 340	
Sum fordringer		5 480	8 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 320 756	879 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 320 756	879 825
Sum omløpsmidler		1 326 236	888 631
SUM EIENDELER		1 326 903	895 071

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 240 467	838 572
Sum opptjent egenkapital		1 240 467	838 572
Sum egenkapital		1 240 467	838 572
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		75 216	56 499
Annen kortsiktig gjeld		11 220	
Sum kortsiktig gjeld		86 436	56 499
Sum gjeld		86 436	56 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 326 903	895 071



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383028

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 561 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 891 561 032
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 400 623	1 294 376
Sum inntekter		1 400 623	1 294 376
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		922 423	1 132 708
Sum kostnader		1 007 998	1 218 283
Driftsresultat		392 624	76 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 271	1 249
Sum finansinntekter		9 271	1 249
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 271	1 249
Ordinært resultat før skattekostnad		401 895	77 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 895	77 342
Årsresultat		401 895	77 342
Totalresultat		401 895	77 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		401 895	77 342
Sum overføringer og disponeringer		401 895	77 342



Organisasjonsnr: 891 561 032
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		666	6 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		666	6 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	8 806
Andre fordringer		5 340	
Sum fordringer		5 480	8 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 320 756	879 825
Sum omløpsmidler		1 326 236	888 631
SUM EIENDELER		1 326 903	895 071
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 240 467	838 572
Sum opptjent egenkapital	1 240 467	838 572
Sum egenkapital	1 240 467	838 572
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	75 216	56 499
Annen kortsiktig gjeld	11 220	
Sum kortsiktig gjeld	86 436	56 499
Sum gjeld	86 436	56 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 326 903	895 071



Organisasjonsnr: 891 561 032
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5

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 2023

5799 Sameiet Son Brygge Havnegata 5





Til seksjonseierne i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Seilerforeningens lokale, Storgt. 29 B.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Son Brygge Havnegata 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Son Brygge Havnegata 5
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Seilerforeningens lokale, Storgt. 29 B.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår økning av styrehonorar til kr 85.000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av ny revisor
 - B) Forslagskasse
 - C) Maling og fargevalg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Son, 23.03.2023
Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Jan Bruun/s/

Ellen Hermansen/s/

Dag Fritz Johansen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan Bruun	Promenaden 20	2022-2024
Styremedlem	Ellen Hermansen	Havnegata 5	2021-2023
Styremedlem	Dag Fritz Johansen	Havnegata 5	2021-2023
Varamedlem	Wenche Edwin	Havnegata 5	2022-2023

Valgkomiteen

Frank Nyborg	Havnegata 5
Line Julie Tømt	Havnegata 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sonbryggehavnegt5@styrerrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du finner også vedtekter og husordensregler på vibbo.no/5799.

Generelle opplysninger om Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet Son Brygge Havnegata 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891561032, og ligger i VESTBY kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 250

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

Sameiet Son Brygge Havnegata 5 har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter i HG5 og 1 fellesmøte med HG3.

Den årlige dugnaden ble utført i begynnelsen av mai. Det ble beplantet, luket, vasket, feid og spylt. Kommunens busker på sydsiden ble klippet. Bark ble lagt rundt busker.

Malingbokser i bod mellom 3 og 4 fjernet. Vi grillet sammen med HG3 etter dugnaden.



Gjødsling av plen utført.

Ugressmiddel sprøytet 3 ganger.

Krukker beplantet og vannet sommeren igjennom.

Eierløse gjenstander utenfor autovernet i garasjen ble kjørt bort.

Garasjen ble rengjort av vaktmester.

Markering av oppkjørsel til garasje utført.

Robotgressklipper sjekket og satt i drift for sesongen. Videre ettersyn og kantklipping utført.

Blomsterampler fra Reier Gård kom som vanlig på plass på våren og ble fjernet på høsten.

Årlig kontroll av gass utført.

Årlig brannvernkontroll samt trykktest av brannslanger i servicebygg utført.

Årlig kontroll av røykluker utført.

Vinduene ble pusset sommer og høst.

Vask av blokk, ekskl. svalganger, utført av Arbeidskameraten.

Årlig kontroll av kloakk utført.

Sulzer og Vestby Elektroservice utbedret kloakksystemet. Sensorkabel byttet og trukket fra koblingsboks i septiktanken via kulverten under nr 5 og opp til koblingsskapet i 1. etg. via krypkjelleren.

Stålbjelker på svalganger skrapet for maling. Videre utbedring av beslag og maling av bjelkene vil bli foretatt i løpet av 2023.

Dørpumpe i 3 etg. byttet, dørpumpe i 2 etg. reparert og låssylinder i inngangsdør byttet.

Informasjonsskrivet «Vårt sameie» revidert og sendes nå ut til alle nye beboere.

Ringelokker som ikke fungerte tilfredsstillende sprayet med CRC 2-26 TIL ELEKTRO. Dørtelefoner som ikke fungerte sjekket og 1 byttet ut.

Ny kjetting på nordsiden av blokken satt opp «for kommunen».

Sprukket glass i fasaden 1 etg. skiftet.

Befaring og kommunikasjon med HG3 og Vestby Kommune angående ankomst til sykkelbod. Oppbygging ble utført av kommunen. Dørstopper er også montert.

Høyrentekonto opprettet.

Fjernkontrollene til garasjeporten ble oppdatert.



Motorstyrken på garasjeporten justert etter at den hadde vært ustabil en tid.

Kanten opp mot svalgang i 1 etg asfaltert.

Arbeid/kommunikasjon med Vestby Kommune/TA Drift for ferdigstilling av «Vakker sjøfront» med belysning.

Diverse purringer til kommunen vedrørende arbeidene på flystripa og fjerning av utstyr.

Dørstopper til inngangsdør montert.

Liste over arbeider som er utført i løpet av årene er satt opp. Denne kan brukes som en oppfølgingsliste for når nye utbedringer bør foretas.

Ny kontrakt med Kone vedrørende service av heis skrevet.

Festkomiteene i HG5 og HG3 arrangerte felles sommerfest og julebord.

Fremtidige planer:

Male utvendig panel på hele blokka, utføre 3-5 år

Male alle ytterdører, utføre samtidig med maling av panel.

Oppgradering av låssystem for alle fellesdører, elektronisk system, utføre 2-4 år (inkluderer HG3).

Bytte av innmat i utvendige lamper til LED, utføre 3-5 år

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er i forbindelse med gass, og viderefakturert vindusvask.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold generelt og til større vedlikeholdsarbeider som var planlagt å male stålbjerkene på svalganger, og videre også konsulentonorar og energi/fyring var lavere.

Styret har også utført flere oppgaver/arbeid som kunne vært satt bort til eksterne firmaer, som mindre reparasjonsarbeider og vaktmestertjenester.

Samtidig var kostnadene høyere enn budsjettet til kostnader til sameiet, SE Son Brygge Havnegata 2-4-6.

Resultat

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 239 800.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 451 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av stålbelegger på svalgang, bytte av dårlig panel, montering av nye avrennings beslag i enden av stålbelegger og bytte av råtne spiler på svalganger.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Det er kun renovasjon som betales av sameiet, og det er budsjettert med en økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Gassen avregnes hver enkelt seksjonseier 2 ganger årlig.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Son Brygge Havnegata 5.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Son Brygge Havnegata 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers 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.

BDO AS er et norsk aksjeselskap, er registrert i BDO International Limited, et selskap som er registrert i Storbritannia, og er medlem av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige utøvere av revisjons- og rådgivningsoppgaver. BDO WS 002 000 000.

Side 7 av 2

Årsregnskapet er revidert av BDO AS, medlem av IESBA, ISAE 3001 (UK) Ltd



BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskapet er signert av revisor Hans Petter Urkedal, statsautorisert revisor, BDO AS.



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5 ORG.NR. 891 561 032, KUNDENR. 5799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 008	1 067 832	1 132 000	1 211 000
Andre inntekter	3	268 615	226 544	240 000	270 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 400 623	1 294 376	1 372 000	1 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 203	-8 294	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-91 500	-95 500
Konsulenthonorar	7	-11 545	-18 805	-17 500	-17 500
Drift og vedlikehold	8	-197 688	-296 617	-401 000	-451 500
Forsikringer		-94 564	-88 657	-92 500	-101 500
Kommunale avgifter	9	-54 272	-52 284	-55 000	-60 000
Kostnader sameie	14	-29 880	-30 626	-24 000	-27 000
Energi/fyring	10	-275 957	-413 448	-330 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-160 836	-136 053	-161 100	-227 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 007 998	-1 218 283	-1 267 175	-1 435 575
DRIFTSRESULTAT		392 625	76 093	104 825	45 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 271	1 249	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 271	1 249	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		401 895	77 342	106 825	47 425
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		401 895	77 342		



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5 ORG.NR. 891 561 032, KUNDENR. 5799

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	666	6 440
SUM ANLEGGSMIDLER		666	6 440
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		140	8 806
Andre kortsiktige fordringer	13	5 340	0
Driftskonto OBOS-banken		155 444	222 998
Sparekonto OBOS-banken		1 165 248	656 763
Sparekonto OBOS-banken II		65	65
SUM OMLØPSMIDLER		1 326 236	888 631
SUM EIENDELER		1 326 903	895 071
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 240 467	838 572
SUM EGENKAPITAL		1 240 467	838 572
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 220	0
Leverandørgjeld		75 216	56 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 436	56 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 326 903	895 071
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	6 316	18

Son, 23.03.2023

Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Jan Bruun/s/

Ellen Hermansen/s/

Dag Fritz Johansen/s/

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

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

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	998 364
Vedlikeholdsfond	66 864
Parkering/bod	66 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 008

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert andel ettersyn og gass	259 615
Fakturert vinduspuss	9 000
SUM ANDRE INNETEKTER	268 615

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 545
SUM KONSULENTHONORAR	-11 545

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 602
Drift/vedlikehold VVS	-54 475
Drift/vedlikehold elektro	-19 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 060
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 268
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 524
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-4 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 688

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-54 272
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-54 272

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-82 546
Andre fyringskostnader	-193 411
SUM ENERGI / FYRING	-275 957

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Lyspærer og sikringer	-1 856
Vaktmestertjenester	-40 985
Renhold ved firmaer	-94 606
Snørydding	-11 817



Andre fremmede tjenester	-576
Andre kontorkostnader	-1 902
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 836

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	747
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 485
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	9 271

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	5 340
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 340

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1348/3670 deler av B/S Son Brygge Havnegate 2-4-6.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr 6 316.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftskostnader i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Valg av ny revisor

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret har sjekket og har innhentet tilbud fra andre revisorer, og foreslår at Alpha Revisjon AS blir foreslått som ny revisor for sameiet.

Forslag til vedtak: Alpha Revisjon AS blir valgt som ny revisor for Sameiet Son Brygge Havnegata 5.

FORSLAG B) Forslagskasse

Forslagstiller: Marianne R. Wang

Saksinformasjon: Jeg foreslår at det settes opp en forslagskasse hvor man kan legge saker man ønsker at styre skal ta fatt i, eller behandle.

Forslag til vedtak: Foreslår at det settes opp en forslagskasse hvor man kan legge saker man ønsker at styre skal ta fatt i, eller behandle.

Styrets innstilling: Styre ønsker at man bruker tilgjengelig elektronisk kommunikasjon som Vibbo.no og styrets e-post, eventuelle analogeforslag kan legges i en av styrerepresentantene sin postkasse.

FORSLAG C) Maling og fargevalg

Forslagstiller: Kate og Einar Myrer

Saksinformasjon: Hører at det nærmer seg tid for å male veggene igjen. I den forbindelse ønsker vi å fremme et forslag om at man nå benytter anledningen til å skifte farge på blokka og samtidig skifte ut trespilene med noe som er mer varig.

Det kommer jo fra tid til annen (stadig vekk vil noen hevde) ytringer om at blokka passer dårlig inn i det eksisterende «Son- miljø» osv. Det er jo i og for seg ikke så rart da bebyggelsen i Havnegata er i hvert fall 100 år yngre enn det meste rundt oss. Vi ser jo at Atlantic gården gjorde et forsøk på å passe inn da den ble bygget, men det endte med en litt merkelig hybrid som folk har blitt vant til så det snakkes ikke så mye om den lenger.

Etter at Solsiden ble bygget forandret jo miljøet seg radikalt langs bryggekannten og sjøsiden fikk et solid løft selv om mange fortsatt drømmer om drikkestedet «Vannet».

Vi mener at når malerarbeider snart skal settes i gang bør det tas en runde på fargevalg og at det vedlagte forslag med rød maling med grå spiler i metall vil ta seg mye bedre ut enn dagens løsning. Samtidig bør også inngangsdørene til leilighetene males på nytt da solen har tæret på særlig i høyden.

Det vil passe bedre i forhold til Solsiden og gi hele sjøsiden et løft ved at blokka tilpasses omgivelsene på en bedre måte da også Sonskilen båthavn har røde bygninger og at Gælja er rød.

Videre ønskes det også en vurdering av hva som kan gjøres med de værpregede murkantene langs gulvene i svalganger og terrasser og vi ser at en varig løsning med beslag sikkert koster ganske mye. Derfor foreslår vi at man denne gang maler kantene

med glatt murliming slik at dette kan vaske en gang i året, eller annet hvert år for å teste en rimeligere løsning og så ta en ny vurdering i neste runde.

Forslag til vedtak: Male blokka i rød farge. Bytte trespilene til grå metall og male dører i samme gråfarge. Male betongkanter på svalganger og terrasser i grått med «vaskbar» maling. Se vedlagt bilder og vær oppmerksom på at rødfargen skal være som på Solsiden. Vanskelig å gjengi riktig farge på fotoscanning



Styrets innstilling: Maling av utvendig panel er ikke med i årets budsjett, etter samråd med firma som skal bytte ut dårlig panel, vil ikke behovet være til stede før om 3-5 år.

Endring av farge medfører også større påvirkning for de leiligheter som har skillevegg med trepanel på sin terrasse, vil farge passe inn?

Endring av farge bør også utføres i samråd/samarbeid med HG3, for at det eventuelt skal bli en helhet.

Må dette sjekkes med kommunen i forhold til fasadeendring?

Endring av farge vil også medføre en betydelig prisøkning, dette må budsjetteres inn.

Styret mener at dette bør stemmes om i et senere årsmøte, tettere opp til gjennomføring.

Styret er positive til at inngangsdører males samtidig med utvendig panel, når den tid kommer.

Stål beslag på spiler vil medføre betydelig mer støy ved kraftig nedbør for de som har soverom på denne siden, styret foreslår bruk av trykkimpregnert treverk.



Styret er positive til maling av betongkanter på svalganger og terrasser og vil innhente pris for dette i forkant av årsmøtet, dette kan eventuelt utføres i forbindelse med forestående arbeider som skal utføres denne våren.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ellen Hermansen, Havnegata 5

Dag Fritz Johansen, Havnegata 5

Styremedlem som ikke er på valg:

Jan Bruun, Promenaden 20 (styreleder)

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Frank Nyborg, Havnegata 5

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Berith Sjursen, Havnegata 5

Line Julie Tømt, Havnegata 5

I valgkomiteen for Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Frank Nyborg
Line Julie Tømt



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





5799 Sameiet Son Brygge Havnegata 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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