



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 319 522
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 018 642	3 238 428
Sum inntekter		4 018 642	3 238 428
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 821 287	3 033 807
Sum kostnader		4 019 467	3 239 187
Driftsresultat		-825	-759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		902	760
Sum finansinntekter		902	760
Annen finanskostnad		78	
Sum finanskostnader		78	0
Netto finans		824	760
Ordinært resultat før skattekostnad		-1	1
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1	1
Årsresultat		-1	1
Totalresultat		-1	1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1	1
Sum overføringer og disponeringer		-1	1



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			86 470
Andre fordringer		14 454	265 130
Sum fordringer		14 454	351 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 751	86 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 751	86 683
Sum omløpsmidler		441 205	438 284
SUM EIENDELER		441 205	438 284

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			1
Udekket tap		1	
Sum opptjent egenkapital		-1	1
Sum egenkapital		-1	1
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		226 099	112 038
Annen kortsiktig gjeld		215 106	326 245
Sum kortsiktig gjeld		441 205	438 283
Sum gjeld		441 205	438 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		441 205	438 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543449

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 319 522
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 018 642	3 238 428
Sum inntekter		4 018 642	3 238 428
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 821 287	3 033 807
Sum kostnader		4 019 467	3 239 187
Driftsresultat		-825	-759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		902	760
Sum finansinntekter		902	760
Annen finanskostnad		78	
Sum finanskostnader		78	0
Netto finans		824	760
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1	1
Årsresultat		-1	1
Totalresultat		-1	1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1	1
Sum overføringer og disponeringer		-1	1



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

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		86 470
Andre fordringer	14 454	265 130
Sum fordringer	14 454	351 600
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	426 751	86 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	426 751	86 683
Sum omløpsmidler	441 205	438 284
SUM EIENDELER	441 205	438 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1
Udekket tap	1	



Sum opptjent egenkapital	-1	1
Sum egenkapital	-1	1
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	226 099	112 038
Annen kortsiktig gjeld	215 106	326 245
Sum kortsiktig gjeld	441 205	438 283
Sum gjeld	441 205	438 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	441 205	438 284



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne/andelseierne i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Velkommen til årsmøte, torsdag 8. april 2021 kl. 19:00 på Quality hotell, Oseberg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon/andel.

Seksjonseieren/andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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)





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
avholdes torsdag 8. april 2020 kl. 19:00 på Quality Hotel Oseberg, Ollebukta 3
(se TV-skjerm på hotellet for møterom)**

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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret foreslår at årsmøtet gir sin tilslutning til at de enkelte styrene i Sameiet og Borettslagene utpeker representant, fortrinnsvis styreleder, til Huseierlagets styre. Huseierlaget konstituerer seg selv og utpeker styreleder for laget.

6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

7. SAKER FRA HUSEIERLAGETS STYRE

Informasjonsskriv fra Huseierlaget ang. praktiske og tekniske forhold i leiligheten.

Tønsberg, 15.02.2021
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Cecilie Bekkevold	Rambergveien 15 B
Styremedlem	Mats Bettum	Rambergveien 17
Styremedlem	Kari Thomassen	Rambergveien 19
Varamedlem	Karianne Skyrud Havskjold	Rambergveien 17
Varamedlem	Tom Backe	Rambergveien 15 B
Varamedlem	Anne Lunde	Rambergveien 19

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

Generelle opplysninger om Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Sameiet består av 4 seksjoner.

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991319522, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Generelle opplysninger om Huseierlaget

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama (Pir 1) beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.
 - Ankeret borettslag beliggende på gnr. 1003 bnr. 313, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.
 - Pir 2 borettslag beliggende på gnr. 1003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.
 - Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod ("Næring") beliggende på gnr. 1003 bnr. 304 består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag ("Utomhusområdet") og diverse næringsseksjoner i 1. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.
- Kun Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama (Pir 1), Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i huseierlaget. Da næring ikke er medlem i huseierlaget, men som følge av at huseierlaget og næring har rettigheter og plikter overfor hverandre, så har partene til hensikt å inngå en avtale.

Huseierlagets formål er å sikre medlemmenes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m. Huseierlaget søker også å skape og opprettholde gode boforhold i boligselskapene generelt og på fellesarealet spesielt, slik at området blir til gagn og trivsel for medlemmene i huseierlaget.

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Huseierlaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 018 642.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 019 467.

Resultat

Årets resultat på kr 0 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2021

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

Tønsberg, 15. februar 2021
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold

Mats Bettum

Kari Thomassen



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HVE5T-NZWH6-8ZHPW-6GSJL-X3D6T-JFVW7



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-19 12:11:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: HVES-T-NZWH6-8ZHPW-6GSJL-X3DGT-JFM7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	0	0	0	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	0	0	55 990	-99 880
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	0	0	55 990	-99 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	0	0	55 990	-99 880

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	441 205	438 284
Kortsiktig gjeld	-441 205	-438 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	0	0



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 448 767	3 235 428	3 432 000	3 430 000
Andre inntekter	3	569 875	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 018 642	3 238 428	3 432 000	3 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 180	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 864	-9 576	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 475	-56 885	-59 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 323 470	-673 223	-706 000	-536 000
Forsikringer		-457 134	-423 100	-440 000	-600 000
Kommunale avgifter	8	-821 931	-696 755	-740 000	-960 000
Energi/fyring	9	-166 831	-269 967	-288 000	-168 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 652	-480 831	-481 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-475 930	-423 471	-448 630	-482 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 019 467	-3 239 187	-3 376 010	-3 529 880
DRIFTSRESULTAT		-824	-760	55 990	-99 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	902	760	0	0
Finanskostnader	12	-78	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		824	760	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	55 990	-99 880
Overføringer:					
Annen egenkapital		0	0		



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	86 470
Forskuddsførte kostnader		0	120 212
Andre kortsiktige fordringer	13	14 454	144 918
Driftskonto OBOS-banken		423 947	83 894
Sparekonto OBOS-banken		2 804	2 790
SUM OMLØPSMIDLER		441 205	438 284
SUM EIENDELER		441 205	438 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 147	20 098
Leverandørgjeld		226 099	112 038
Garasjeregnskap	14	188 304	306 077
Annen kortsiktig gjeld	15	655	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		441 205	438 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		441 205	438 284
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15. februar.2021
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold /s/

Mats Bettum /s/

Kari Thomassen /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**

Pir 2	1 380 000
Panorama	900 000
Ankeret	600 000
Næring	180 000
Garasjeleie	372 000
Avregnet avdelinger, faktureres /krediteres 2021	20 767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 452 767

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostn. garasje	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 448 767

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie som vedrører tidligere år	5 875
Viderefakturert kostnader til målerbytte fjernvarme, Ankeret	67 996
Viderefakturert kostnader til målerbytte fjernvarme, Pir 2	176 932
Viderefakturert kostnader til målerbytte fjernvarme, Panorama	93 272
Viderefakturert kostnader til målerbytte fjernvarme, Næring	17 800



Ekstra kapitalinnkalling, Ankeret	40 000
Ekstra kapitalinnkalling, Pir 2	105 000
Ekstra kapitalinnkalling, Panorama	55 000
Portåpnere	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	569 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 180
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 180

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 864.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-368 921
Drift/vedlikehold elektro	-595 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 911
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 932
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 880
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 671
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 323 470

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-821 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-821 931

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-162 260
Andre fyringskostnader	-4 570
SUM ENERGI / FYRING	-166 831

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

Vaktmestertjenester	-215 069
Renhold ved firmaer	-207 297
Andre fremmede tjenester	-6 979
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 075
Andre kontorkostnader	-4 140
Telefon, annet	-29 101
Gaver	-1 050
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-1 210
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-475 930

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	633
SUM FINANSINTEKTER	902

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-78

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ankeret	-20 288
Garasjer	24 397
Næring	85 677
Sameiet Panorama	-45 922
Pir 2	-61 970
Charge 365	32 560
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 454

NOTE: 14**GARASJEREGNSKAP**

Avregnet garasjer 2010-2019	-188 304
SUM GARASJEREGNSKAP	-188 304

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturaagebyr	-36
Gebyrer	-94
Purregebyr	-525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-655



Orientering om Huseierlagets drift

Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i 2020.

Vaktmestertjeneste

Firmaet NEWSEC VESTFOLD AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av bygningsmassen og tilhørende installasjoner i fellesarealer.

Vi har vaktmestertjeneste mandag og torsdag.

Dersom beboere oppdager ting som må tas tak i eller har oppgaver de mener kvalifiserer for vaktmestertjeneste, så må dette gå igjennom representanter for styrene i de enkelte bygg. På våre infotavler i oppgangene vil det henge oppslag med kontaktinfo. Vi ber om at e-mail benyttes, evt. telefon på ettermiddag hverdag.

Bestilling av PORTÅPNERE til garasjeanlegget gjøres heretter ved å legge en beskjed i vaktmester postkassen i nedre garasjeanlegg ved oppgang 17B.

Dersom BRANNDØRENE i nedre garasjeanlegg lukker, så ber vi om at garasjeplasseierne hjelper hverandre med å få åpnet disse ved behov. Det er relativt enkelt å åpne dem manuelt, men det krever kraft og styrke.

Skjeggkre

Det ble igangsatt tiltak 1. kvartal 2019 anbefalt av Norsk Hussopp Forsikring og Norsk Folkeinstitutt, og senere overvåking viser at våre tre leilighetsbygg er skjeggfrie. Vi har i hele 2020 fortsatt overvåkingen i noen leiligheter ved hjelp av limfeller og det er verken gjort funn eller kommet rapport om funn.

Snømåking av fellesarealer – atriet / gangstier rundt bygget / nedkjøring garasje

Styret inngikk 2019 ny avtale med Strandmann om snørydding, sandstrøing og soping i vinterhalvåret. Denne avtalen omfatter også maskinmåking av nedkjøringen til garasjeanlegget som vi har felles med Sameiet Kaldnes Brygge Nord, og vi deler kostnaden 50/50.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, Fred Arne Østrem, OBOS på telefon 33309473 eller e-post fred.arne.ostrem@obos.no. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid av forretningsfører.

Skilt til ringeklokke organiseres av styret i det enkelte bygg. Postkasse skilt bestiller den enkelte selv tilsvarende det som er der allerede (NB! Husk leilighetsnummer).

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er fra 1. januar 2019 IF med polisenummer 1983518.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om Huseierlagets forsikring brukes, kan seksjons-/borettslagseier belastes med hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjons-/borettslagseier ansvar.

Den enkelte seksjons-/borettslagseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Etter to skadefrie år i 2015 og 2016 hadde vi mange skader i 2017, 2018 og 2019. I 2020 har vi også hatt 3 skader, alle uten en enhetlig årsak. Den mer enn dobling av forsikringspremien fra og med 1. januar 2019 ble videreført inn i 2020 med rundt ytterligere 7% økning og i 2021 er økningen på hele 36% med en totalsum på kr.600.000. Denne økningen kom etter at budsjettet ble laget med en estimert økning på 7,2% (kr.472.000). Huseierlaget har derfor et budsjett på minus kr.93.810 istedenfor et overskudd på kr.34 190.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I tillegg er det en røyk-/brannvarsler som er koblet mot felles brannsentral. Denne er igjen koblet direkte mot brannvesenet. Det er Huseierlagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons-/borettslagseier ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Huseierlaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Energimerking

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

Bytte av fjernvarme- og varmtvannsmålere i 4. kvartal 2020

Skagerak fikk pålegg fra NVE og måtte avslutte leveranse og fakturering til den enkelte forbruker og heretter bare være leverandør til hele anlegg. Huseierlaget gitt derfor på anbud for å finne leverandør og landet på BKK i Bergen. Vi har byttet rundt 300 målere og disse vil ha automatisk avlesning. Avregning og faktura vil komme fra BKK hver måned. Vi fikk tilskudd fra Skagerak på kr. 356.000 som dekket 75% av kostnaden for målerne. Kostnaden med rørlegger og elektriker på drøye kr.200.000 er dekket gjennom felleskostnadene.

TV / bredbånd

Med virkning fra 1. jan 2021 inngikk Huseierlaget igjen en tre-årlig avtale med Telenor. Canal Digital ble i 2019 overtatt av Telenor. Denne gang er prisen bundet i 2 år og med pris på 2020 nivå. Vi vil i løpet av 1. kv bytte ut T-We boksen til en nyere versjon og få ny WiFi ruter designet av Snøhetta. TV kanaler, opptaksmuligheter, TV ukers arkiv og internett fungerer meget bra med Telenor avtalen. Vi anbefaler også alle å ta i bruk T-We appen med de muligheter den tilbyr.

Dugnad

Det ble ingen dugnad i 2020 pga korona.



Port telefonsentral skiftet i 15A, 15B, 17A og 17B i 2017

Styrets inntrykk i 2020 er at dette fortsatt fungerer tilfredsstillende i 15A og 15B. I 17A og 17B er bytte av tastepanel bestilt. Nr. 19 har annen port telefonsentral som fortsatt fungerer 100%.

Diverse om uteområder

Vi har fortsatt å beskjære trær som strekker seg over terrasser i 2. etasje mot Tønsberg Brygge. Vi har en skriftlig tillatelse med Tønsberg Kommune Bydrift for å kunne gjøre dette.

Vi fikk i juli 2020 også skriftlig tillatelse om å beskjære ospetrærne fra gangbroen til ende av vårt bygg ved restauranten «Steak On Stone».

I tillegg fikk vi Strandmann til å beskjære hekkene på atriet høsten 2020 slik at de skal se fine uten våren 2021.

Vi har malt veggene ved trappen i 1. etasje mot parkeringen.

Garasjeanlegget

- Vedlikehold generelt

Vaskemaskinen vi leide i mai, vasket igjen garasjergulvet godt og vil bli benyttet i 2021 også. Vaktmester har prøvd seg på litt merking av ristene slik at færrest mulig kjører over dem og dermed skaper risting som gir støy for de som har soverommet vendt mot nedkjøringen. Dette ser ut til å fungere bra. Vi har fortsatt gulvvaskemaskin til garasjeanlegget sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord. Den er gammel og brukes nå til oppsuging av vann etter snørike dager hvor biler fulle av snø skaper store vanddammer i garasjen. Det viktig at bileiere børster av bilen og fjerner snø under hjulbuelistene før innkjøring i garasjeanlegget da garasjen ikke har sluk og smeltet snø gir skader pga av vannet, både i garasjen og tilhørende ganger. Det har som i tidligere år vært brukt penger på våre to garasjedører slik at de har en 100% tilgjengelighet for inn- og utkjøring. Garasjeanlegget gikk i 2020 kr. 24000 i underskudd. Underskuddet ble dekket opp av oppsparte midler for garasjeanlegget.

- Vanninntrenging ved springflo

Det ble tettet 3 steder høsten 2020. Det er et detektivarbeid å finne disse stedene og vi avventer og ser hvordan dette har lykkes oss.

- Elbil Ladning

Årsmøtene i Huseierlaget og Garasjeanlegget påla styret i Huseierlaget å legge til rette for elbil ladning i garasjeanlegget.

Styret innhentet sommeren 4 tilbud for elbil ladning. Tønsbergfirmaet BlueTec var best på pris og teknisk løsning. Varslede kr.4-5000 for infrastrukturen endte med en innbetaling a kr. 2.500 for hver p-plass eier. Elbil anlegget ble satt i drift januar 2020 og betalingsfunksjonen fra Charge365 var på plass i februar 2020. Styret er godt fornøyd med helheten av ladeanlegget og det har fungert 100% i 2020.

Sykkelparkering i garasjeanlegget

Sykeloblat er obligatorisk for alle sykler parkert i sykkelstativ på fellesareal i garasjeanlegget. Vi har liten plass og ønsker kun å ha sykler i aktiv bruk i disse stativene. Oblat gjeldende til og med 2020 kan fås ved å kontakte en i styret.



Våre 5 heiser

Huseierlaget inngikk ny 4-års avtale med Otis med virkning fra 1. jan 2020 med lavere pris enn tidligere og 4 besøk pr. år. På høsten 2020 hadde vi lovpålagt Heiskontroll, noe som vi har hvert 2. år. Der ble avdekket slitte opphengs-trinser, slitne buffere etc. slik at vi i 2021 vil utbedre manglene med en antatt pris på kr. 100.000 for alle 5 heisene. Driftssikkerheten på heisene er bort imot 100%, og kun når heisdører tvinges til å holdes åpne stopper heisen.

Trafikkforholdene mellom Ankeret og Støperiet

Tønsberg Bydrift og Selvaag har regulert området og oppgradering ble utført i 2. kv. 2020. Dette har blitt meget bra og vi har fått et forskjønnet nærområde.

Kontaktpunkter mellom næring og boligene – mye arbeid utført men mye er fortsatt ikke løst

Brokarene AS ble solgt fra Jack Lislebø til Trond Ragnar Severinsen i 2018. Styret i Huseierlaget samt ny eier og hans vaktmester Marius Klophman Halle hadde i 2020 ingen møter.

- 1) Ventilasjon restaurant og luktplager. Dette er fortsatt ikke løst tilfredsstillende.
- 2) Felles søppelrom. Nytt kjøleaggregatet ble kjøpt inn til sommeren 2019. De nye viftene inne i søppelrommet fungerer også tilfredsstillende.
- 3) Støy mellom næring og bolig. Fire seksjonseiere i Pir1 er fortsatt i kontakt med Kommuneoverlegen i Tønsberg pga lydnivået fra Kverneriet. Det klages på manglende lydemping mellom 1. og 2. etasje for de leilighetene som ligger i etasjen over restauranten. Støyplagene har i løpet av 2018 blitt mindre uten at vi vet hva som er gjort for å dempe lydnivået. Status ved årsslutt er at Kommuneoverlegen har pålagt Kverneriet å kartlegge støynevået. Styret er ikke informert om utvikling av saken for 2020. Restauranten Steak On Stone har i 2020 forårsaket støyplager for beboerne i Ankeret. Miljørettet helsevern i Tønsberg kommune er involvert.

Diverse kontraktsforhold

- Huseierlaget har enda ikke overtatt garasjeanlegget, men avventer til anlegget er lekkasjefritt før en slik overtagelse kan diskuteres. Dette er det enighet med utbygger/entreprenør om. Da garasjeanlegget nå er tilnærmet tett så vil vi anta at utbygger vil komme til oss med forslag om overtagelse i 2021.
- Huseierlaget har fremdeles ikke skrevet under avtale med næring da en slik underskrift vil akseptere luktplagene som vi mener er mislighold av avtalen som sier at driften ikke skal være til utilbørlig sjenanse for noen parter

Tønsberg, 15. februar 2021
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold

Mats Bettum

Kari Thomassen