



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 659 668	2 514 480
Sum inntekter		2 659 668	2 514 480
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 763 401	2 838 343
Sum kostnader		2 866 091	2 941 033
Driftsresultat		-206 423	-426 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 305	21 150
Sum finansinntekter		34 305	21 150
Annen finanskostnad			34
Sum finanskostnader		0	34
Netto finans		34 305	21 116
Ordinært resultat før skattekostnad		-172 118	-405 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		-172 118	-405 437
Årsresultat		-172 118	-405 437
Totalresultat		-172 118	-405 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-172 118	-405 437
Sum overføringer og disponeringer		-172 118	-405 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			13 000
Andre fordringer		89 084	88 791
Sum fordringer		89 084	101 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 563	1 524 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 563	1 524 352
Sum omløpsmidler		1 581 647	1 626 143
SUM EIENDELER		1 581 647	1 626 143

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		1 281 273	1 453 391
Sum opptjent egenkapital		1 281 273	1 453 391
Sum egenkapital		1 281 273	1 453 391
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		284 063	136 814
Annen kortsiktig gjeld		16 311	35 938
Sum kortsiktig gjeld		300 374	172 752
Sum gjeld		300 374	172 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 581 647	1 626 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381797

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: 01.01.2022 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 659 668	2 514 480
Sum inntekter		2 659 668	2 514 480
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 763 401	2 838 343
Sum kostnader		2 866 091	2 941 033
Driftsresultat		-206 423	-426 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 305	21 150
Sum finansinntekter		34 305	21 150
Annen finanskostnad			34
Sum finanskostnader		0	34
Netto finans		34 305	21 116
Ordinært resultat før skattekostnad		-172 118	-405 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		-172 118	-405 437
Årsresultat		-172 118	-405 437
Totalresultat		-172 118	-405 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-172 118	-405 437
Sum overføringer og disponeringer		-172 118	-405 437



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			13 000
Andre fordringer		89 084	88 791
Sum fordringer		89 084	101 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 563	1 524 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 563	1 524 352
Sum omløpsmidler		1 581 647	1 626 143
SUM EIENDELER		1 581 647	1 626 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 281 273	1 453 391
Sum opptjent egenkapital		1 281 273	1 453 391



Sum egenkapital	1 281 273	1 453 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	284 063	136 814
Annen kortsiktig gjeld	16 311	35 938
Sum kortsiktig gjeld	300 374	172 752
Sum gjeld	300 374	172 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 581 647	1 626 143



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



Årsmøte 2023

1345 Sameiet Elvehavn Brygge J og K





Til seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Velkommen til årsmøte, tirsdag 18. april 2023 kl. 18:00 i OBOS` lokaler i Ranheimsveien 9.

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 Elvehavn Brygge J og K 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 én 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 Elvehavn Brygge J og K
avholdes tirsdag 18. april 2023 kl. 18:00 i OBOS` lokaler i Ranheimsveien 9.**

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMMET FORSLAG

- A) Garasjeleie

Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 10.03.2023
Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Bente Karin Trana Ole Bjerkadal Tor-Olav Grønning Eli Johanna Mathisen
Evy Grete Dreier Sørvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Karin Trana
Styremedlem	Ole Bjerkadal
Styremedlem	Tor-Olav Grønning
Styremedlem	Eli Johanna Mathisen
Styremedlem	Evy Grete Dreier Sørvik
Varamedlem	Fredrikke Lynum
Varamedlem	Odd Arne Sørsæther

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn.

Kontaktinformasjon

Styret har e-post: elvehavnbyggejk@styrommet.no

Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Elvehavn Brygge J og K er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987762462, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 685

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

Sameiet Elvehavn Brygge J og K har ingen 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 Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Det har i 2022 vært holdt seks styremøter med i alt 61 saker.

Fibersentraler

Installasjon av nye fibersentraler fra Telia ble gjennomført i uke 10 i samtlige leiligheter som ønsket det.

Sykkelparkeringen

Det er rimelig bra orden, men vi blir påført ekstra arbeid fordi det er noen som forlater sykler ved utflytting. Årets sykkelrydding ble foretatt i september og seks sykler ble etter hvert fjernet av vaktmester.

HMS

Styret har oppdatert relevant HMS-informasjon til alle beboere - ligger i Vibbo under temaer. HMS-runde med kontroll av fellesarealer ble foretatt 15. september. Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Alvorlig vannlekkasje

Som følge av svært kraftige nedbørsmengder i Trondheim hadde vi en alvorlig vannlekkasje i sameiets bodområde natt til 4. august. Stor takk til de to beboerne som umiddelbart varslet styret (ca kl 23.45) slik at vi fikk satt i gang arbeidet med skadebegrensende tiltak og videre varsling. Dette var vesentlig for at vi, forholdene tatt i betraktning - det var svært mange vannskader i byen på samme tidspunkt - kan si oss godt fornøyde etter hendelsen.

Lekkasjen viste seg å skyldes mangelfullt klamret rør oppe på vegg, noe som medførte at vann strømmet fritt inn i kjeller. Mengde vann anslått til ca 15-20 000 liter, men med stor innsats fra Brannvesenet og Trondheim Rørvakt samt tre tjenestevillige beboere, var kjelleren tømt for vann ca kl 02.45 – tre timer etter at styret ble varslet.

Styret har videre fulgt opp slik:

- befaring og full gjennomgang av samtlige rør i kjelleren dagen etter lekkasjen, utført av Flow, som avdekket og rettet manglende klamring flere steder
- tørker installert av Polygon dagen etter lekkasjen (ble fjernet ca to uker etter)
- flomberedskapsdokument oppdateres
- innkjøpt div utstyr til egenhjelp i akutfasen ved lignende situasjon
- gjennomført flomberedskapsøvelse for hele styret
- etablert styrevakt

Styret understreker viktigheten av umiddelbar varsling. Dette gjelder alle som observerer noe styret bør vite.

Vedlikehold

Gjenstående vedlikeholdsarbeid på sameiets fasader, særlig i nr 12, ble slutført sommeren 2022. Avsatte midler til vedlikehold ble bl.a. benyttet til dette arbeidet.



Heisproblemer

Det har vært stadige problemer med heisen, særlig i nr 10, særlig høsten 2022. Styret fikk gjennomført en grundigere gjennomgang med tilhørende utbedringer like før jul. Driftssikkerheten er etter dette bedret, men styret har fortsatt betydelig oppfølging av leverandør.

Velforeningen Elvehavn brygge - VEB

I velforeningens styre har vi vært representert ved Tor-Olav Grønning som medlem og Bente Karin Trana som varamedlem. Den største saken har fortsatt å gjøre med reklamasjonsprosessen rundt gulvbelegget i garasjens kjeller. Andre viktige saker har vært vedlikehold av ytre områder, søppel og generell orden samt vaktmesteravtalen.

Firmaavtaler

Sameiet har avtaler med følgende firmaer:

- Flow VVS om varme- og ventilasjonsanlegg
- Telia om TV og Internett
- Din vaktmester om vaktmestertjenester
- Securitas om vaktjenester og nøkkeloppbevaring.
- Eir om renhold.
- Berendsen om matter ved inngangsdørene.
- NOHA om vedlikehold av brannslanger.
- Schindler om vedlikehold av heiser.
- Kiwa (tidligere Inspecta oppkjøpt av Kiwa) om heiskontroll.
- Charge365 om betaling for el-billading.

Kommunikasjon og informasjon

Kommunikasjon innen sameiet skjer i Vibbo, som er vår kommunikasjonskanal. Ikke alle eiere er imidlertid like flinke til å invitere sine leietakere til Vibbo, så disse må fremdeles informeres ved oppslag, eventuelt direkte av eierne.

Utearealer

Gjenstående påbegynte utbedring av hagen ble slutført med gjødsling og kalking, erstatning av ødelagte busker og beskjæring av trær.

Dugnad ble på vanlig måte arrangert 5. mai med påfølgende samling i hagen vår for alle i gata med dugnad samme dag. VEB spanderte mat og drikke. Stort oppmøte og trivsel ved grillen etter dugnaden.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 659 668. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 866 091. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak planlagt utvendig oppgradering av bygninger og oppgradering av utvendig anlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 172 118 og foreslås dekket ved overføring fra avsatte vedlikeholdsmidler i egenkapitalen.

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 1 281 273.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 1 105 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elvehavn Brygge J og K.

Lån

Sameiet Elvehavn Brygge J og K har ingen lån.

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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

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 172 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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 Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 15.03.2023

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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 www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

15.03.2023 13.09.14

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, 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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 659 668	2 514 480	2 670 000	2 574 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 659 668	2 514 480	2 670 000	2 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-16 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-11 875	-11 875	-12 300	-12 700
Forretningsførerhonorar		-150 535	-145 865	-149 600	-161 100
Konsulenthonorar	6	-20 128	-6 376	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 112 515	-1 131 293	-571 000	-1 105 000
Forsikringer		-222 270	-190 894	-250 000	-238 000
Velforeningskontingent		-80 400	-75 084	-77 600	-86 000
Energi/fyring	8	-647 993	-775 051	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 716	-316 800	-333 000	-337 700
Andre driftskostnader	9	-212 970	-185 105	-224 250	-220 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 866 091	-2 941 033	-2 480 440	-3 057 890
DRIFTSRESULTAT		-206 423	-426 553	189 560	-483 890
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 305	21 150	0	0
Finanskostnader		0	-34	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 305	21 116	0	0
ÅRSRESULTAT		-172 118	-405 437	189 560	-483 890
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-172 118	-405 437		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 923	4 470
Kundefordringer		0	13 000
Forskuddsbetalte kostnader		84 161	83 867
Andre kortsiktige fordringer		0	454
Driftskonto OBOS-banken		153 689	401 530
Sparekonto OBOS-banken		417 474	414 051
Sparekonto OBOS-banken II		921 400	708 770
SUM OMLØPSMIDLER		1 581 647	1 626 143
SUM EIENDELER		1 581 647	1 626 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 281 273	1 453 391
SUM EGENKAPITAL		1 281 273	1 453 391
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 311	35 938
Leverandørgjeld		284 063	136 814
SUM KORTSIKTIG GJELD		300 374	172 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 581 647	1 626 143
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.03.2023

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K

Bente Karin Trana/s/

Ole Bjerkadal/s/

Tor-olav Grønning/s/

Eli Johanna Mathisen/s/

Evy Grete Dreier Sørvik/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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 952 628
Kabel-tv	305 520
Vedlikeholdsfond	205 440
Parkering	200 810
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 664 398

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 730
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 659 668

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 128
SUM KONSULENTHONORAR	-20 128

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-696 362
Drift/vedlikehold VVS	-28 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 384
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 284
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 932
Kostnader dugnader	-2 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 112 515

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-114 541
Fjernvarme	-533 452
SUM ENERGI / FYRING	-647 993

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-12 363
Vaktmestertjenester	-69 848
Vakthold	-9 234
Renhold ved firmaer	-112 098
Andre fremmede tjenester	-1 207
Trykksaker	-2 310
Andre kontorkostnader	-71
Porto	-1 300
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-1 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 970



NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	592
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 537
SUM FINANSINTEKTER	34 305



INNKOMMET FORSLAG

Ved utgangen av 2022 hadde sameiet kr 417 474 på garasjekontoen, som blant annet brukes til å jevne ut overskudd og underskudd på driften. Bakgrunnen for det så vidt høye beløpet, var at det for noen år siden ble økt for å ta høyde for mulige garasjearbeider. Dette ble det imidlertid ikke noe av og vi bestemte oss for å redusere beløpet. Dette ble gjort ved å sette garasjeleien for inneværende år (2023) til kr 0. Vi antok at dette ville redusere beløpet med kr 150 000 – 200 000 og vi ville likevel ha tilstrekkelig reserve.

Styrets vurdering er nå at dette er usikkert. Pt er gulvdekket i garasjens første etasje ferdig reparert, mens arbeidet i underetasjen ennå ikke er påbegynt. Acrylicon vil betale for reparasjon av kjørebanelen, men for å få til en avslutning på en meget langvarig prosess, ser det ut til at vi må betale reparasjon av oppstillingsplassene selv. Dette vil koste opptil kr 10 000 pr. plass for nesten alle våre 23 plasser i underetasjen, noe som ev vil føre til at det meste av våre gjenværende reserver blir brukt opp. I tillegg er det mulig vi må skifte ut alle lysrør med LED-lys, noe som vil medføre ytterligere kostnader.

I 2023 betaler sameiet kr 140 pr. plass pr. måned til Velforeningen. Dette dekker blant annet utgifter til vaktmester, drift og vedlikehold av portene og utgifter til forretningsfører. I tillegg antar vi foreløpig at vi må betale minst kr 220 pr. plass pr. måned til Sameiet Elvehavn brygge C og D, som eier bygningene hvor plassene ligger, til sammen kr 360 pr. plass pr. måned.

Ved å sette opp garasjeleien til kr 360 fra 1. juli 2023 vil vi ha et beløp på ca. kr 335 000 på konto ved årsslutt. Vi vil da kunne betale inntil kr 200 000 for reparasjon av oppstillingsplassene og likevel ha en reserve på kr 100 000 – 150 000 til dekning av uforutsette utgifter.

Styrets forslag:

Garasjeleien settes til kr 360 pr. plass pr. måned fra 1. juli 2023



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563556. 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.



1345 Sameiet Elvehavn Brygge J og K

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)