



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913418719

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 844 552	9 878 074
Sum inntekter		9 844 552	9 878 074
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	223 970
Annen driftskostnad		8 732 861	8 897 694
Sum kostnader		8 983 881	9 121 664
Driftsresultat		860 671	756 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228 769	158 531
Sum finansinntekter		228 769	158 531
Annen finanskostnad		45	
Sum finanskostnader		45	0
Netto finans		228 724	158 531
Resultat før skattekostnad		1 089 395	914 941
Årsresultat		1 089 395	914 941
Totalresultat		1 089 395	914 941
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 089 395	914 941
Sum overføringer og disponeringer		1 089 395	914 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 649	38 875
Andre fordringer		1 198 185	96 688
Sum fordringer		1 222 834	135 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 697 154	6 072 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 697 154	6 072 850
Sum omløpsmidler		6 919 988	6 208 413
SUM EIENDELER		6 919 988	6 208 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 107 244	5 017 849
Sum opptjent egenkapital		6 107 244	5 017 849
Sum egenkapital		6 107 244	5 017 849
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		273 854	668 228
Annen kortsiktig gjeld		538 890	522 336
Sum kortsiktig gjeld		812 744	1 190 564
Sum gjeld		812 744	1 190 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 919 988	6 208 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542091

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 844 552	9 878 074
Sum inntekter		9 844 552	9 878 074
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	223 970
Annen driftskostnad		8 732 861	8 897 694
Sum kostnader		8 983 881	9 121 664
Driftsresultat		860 671	756 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228 769	158 531
Sum finansinntekter		228 769	158 531
Annen finanskostnad		45	
Sum finanskostnader		45	0
Netto finans		228 724	158 531
Resultat før skattekostnad		1 089 395	914 941
Årsresultat		1 089 395	914 941
Totalresultat		1 089 395	914 941
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 089 395	914 941
Sum overføringer og disponeringer		1 089 395	914 941



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 649	38 875
Andre fordringer		1 198 185	96 688
Sum fordringer		1 222 834	135 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 697 154	6 072 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 697 154	6 072 850
Sum omløpsmidler		6 919 988	6 208 413
SUM EIENDELER		6 919 988	6 208 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 107 244	5 017 849
Sum opptjent egenkapital		6 107 244	5 017 849



Sum egenkapital	6 107 244	5 017 849
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	273 854	668 228
Annen kortsiktig gjeld	538 890	522 336
Sum kortsiktig gjeld	812 744	1 190 564
Sum gjeld	812 744	1 190 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 919 988	6 208 413



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2561
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:00, Stort møterom Pluss.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Marthinussen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitner ble Einar Marthinussen og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2561 Revisors beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 220.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vimal Badhwar

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Gjerstad
- Patrice Aquillera

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Karl-Johan H. Gombrii

Vedlegg

1. innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet 2025.pdf

Sak 8

Valgkomitee

Innstilling

I forbindelse med at valgkomiteens leder går ut av valgkomiteen innstiller styret på at avtroppende styreleder går inn som leder av valgkomiteen dersom det ikke andre kandidater som melder seg på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Einar Marthinussen

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Jakhelln
- Roar Hveding



Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Fru Kroghs Brygge

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Einar Marthinussen

Styremedlem Patrice Aguilera

Styremedlem Vimal Kumar Badhwar

Styremedlem Karl-Johan Harry Gombrii

Varamedlem Carina Cosenza Luhr

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse frukrogh@styrommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.

STYRETS ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt ti styremøter. Styrets leder har i tillegg deltatt på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum og i Tjuvholmen Infrastruktur kontaktutvalg som en av to valgte representanter fra sameiene på Holmen.

Styret har foruten løpende drift og forvaltning, arbeidet med mange saker.

Noen av de viktigste er gjengitt under.

Mye av høsten 2024 / våren 2025 ble brukt til å innhente, vurdere og kvalitetssikre tilbud på bytte til LED belysning i sameiets fellesarealer, oppganger, tekniske rom og Pluss seksjonen. Arbeidet med å bytte belysningen startet opp i april og ventes å være sluttført medio juni.

Videre har styret fulgt opp sameiets økonomi tett og det er opprettet egen konto for boligseksjonenes vedlikeholdsfond. Tidligere innbetalinger er kvalitetssikret og avstemt og beløpet som kreves inn ble indeksregulert fra 1. januar 2025 tråd med årsmøtevedtak. Videre er det også opprettet en egen høyrentekonto hos OBOS som sikrer gode renteinntekter på våre øvrige innskudd. (3 mnd Nibor+ 0,35 %).

Det er i perioden inngått kontrakt med en ny leverandør av renholdstjenester som hadde oppstart 1. februar 2025. Bakgrunnen for bytte av leverandør var knyttet til mangelfull kvalitet i leveransene.

Vi har i samarbeid med Tjuvholmen Drift, fulgt opp en forsikringssak knyttet til en mindre vannlekkasje fra tak/ventilasjon i Hus 81 som oppstod oktober 2023. Saken har fortsatt ikke funnet sin løsning og styret arbeider fortsatt med å få en endelig avklaring i denne saken.

Styret har gjennomgått og revidert oversikt og bestillingsrutiner knyttet til Sameiets nøkkelsystem i samarbeid med vertinne i Pluss. Tjuvholmen Drift har anbefalt at vi skifter låssylinder våre ytterdører slik at adgang til våre oppganger kun kan gjøres ved bruk av brikke. Dette for å redusere risiko for at uvedkommende får tilgang.



Vi har gjennom styreperioden avholdt flere kontaktmøter og hatt løpende dialog med Selvaag Pluss omkring tilbud, leveranser og vedlikehold. Karin Raanas ble fast ansatt som vertinne i juni 2024 etter å ha vikariert siden august 2023. Karin er utdannet ved Norsk Hotellhøyskole og har lang og variert erfaring fra servicebransjen. Styret vil oppfordre alle til å ta del i det tilbudet og fellesskapet Pluss-området representerer.

Vi har også siste år brukt noe tid på å følge opp manglende etterlevelse av husordensregler samt retningslinjer for bruk av Pluss- seksjonen. Styret er opptatt av at vi alle tar tilstrekkelig hensyn til hverandre og vil fortsette å påtale avvik, og om nødvendig benytte de sanksjoner som er tilgjengelig.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert. Innkrevde felleskostnader er som budsjettert, men kostnader for næring, seksjon 1 og 2 ble noe lavere enn budsjettert. Differansen mellom innkrevde felleskostnader og kostnader for disse seksjonene er ført som kortsiktig gjeld.

Sum driftskostnader er kr 659 119 lavere enn budsjett. Dette skyldes flere forhold der de viktigste er at arbeidene med å bytte til LED først blir gjennomført i 2025. Videre ble også kostnadene til Tjuvholmen Infrastruktur lavere enn budsjettert. Disse lå i utgangspunktet an til å bli ca 10 % over budsjett, men som følge av opprydding i en tidligere feil endte kostnaden 10 % under budsjett. Energikostnadene endte noe lavere enn budsjettert og kostnader til vann og avløp ble høyere enn budsjett.

Årsresultatet endte 816 395 bedre enn budsjett noe som i all hovedsak forklares av at bytte til LED ikke ble utørt i 2024 og at det ikke var budsjettert med renteinntekter og kundeutbytte fra Gjensidige på hhv kr 195 049 og kr 33 720

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 6 107 244.

BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 112 til drift og vedlikehold. I denne posten inngår vederlag til Selvaag Pluss på kr 1 745 112. Av de resterende kr 1.255.000 utgjør bytte av belysning til LED belysning i sameiets fellesarealer det største enkelttiltaket og er budsjettert til kr 800 000.

Tjuvholmen Infrastruktur

Kostnadene til Tjuvholmen Infrastruktur har de siste årene ligget på ca 3.000.000. Det er over tid arbeidet i TI-Brukerforum og kontaktutvalg med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for infrastrukturen på



Tjuvholmen basert på levetidsforventninger, fornyelsesbehov og kostnadsestimater for de neste 10-20 årene. Basert på dette arbeidet vil vi fra 2025 få et skift i Sameiets kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur på ca 30 %. Det er forventet at disse kostandene vil ligge på dette nivået i årene som kommer og at vi ved det unngår større svingninger fra variasjoner fra år til år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en 4 % økning for renovasjon, 15,8 % for vann- og avløp og underet for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg etter å ha økt betydelig de siste årene. I budsjettet er det lagt til grunn at energikostnadene på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken på Tjuvholmen og Sameiet Fru Kroghs Brygge. Samlet sett er det lagt til grunn en premieøkning på 25 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette dannet grunnlag for foreløpig fastsettelse og endring av felleskostnader for 2025 som fikk virkning fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fru Kroghs Brygge årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 089 395,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oppegård, 29.04.2025
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 844 552	9 378 074	9 916 000	10 786 000
Andre inntekter		0	500 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 844 552	9 878 074	9 916 000	10 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 020	-53 970	-28 000	-31 020
Styrehonorar	4	-220 000	-170 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-13 436	-13 585	-18 000	-18 720
Forretningsførerhonorar		-123 253	-117 213	-124 000	-130 200
Konsulenthonorar	6	-10 984	-24 636	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 043 318	-2 375 102	-2 602 000	-3 000 112
Forsikringer		-413 333	-321 803	-393 000	-525 000
Kommunale avgifter	8	-793 814	-394 349	-550 000	-649 000
Tjuvholmen Infrastruktur (TI)	9	-2 725 989	-3 079 238	-3 033 000	-4 063 000
Tjuvholmen Drift (TD)		-341 592	-319 901	-352 000	-352 000
Energi/fyring	10	-1 551 299	-1 612 453	-1 620 000	-1 620 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 178	-372 650	-403 000	-419 120
Andre driftskostnader	11	-312 667	-266 766	-300 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 983 881	-9 121 664	-9 643 000	-11 360 172
DRIFTSRESULTAT		860 671	756 410	273 000	-574 172
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	228 769	158 531	0	160 000
Finanskostnader	13	-45	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		228 724	158 531	0	160 000
ÅRSRESULTAT		1 089 395	914 941	273 000	-414 172
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 089 395	914 941		



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 649	38 875
Forskuddsbetalte kostnader		532 101	96 688
Andre kortsiktige fordringer	14	666 084	0
Driftskonto OBOS-banken		454 438	1 064 439
Sparekonto OBOS-banken		4 155 917	4 222 548
Sparekonto OBOS-banken II		1 086 799	785 863
SUM OMLØPSMIDLER		6 919 988	6 208 413
SUM EIENDELER		6 919 988	6 208 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 107 244	5 017 849
SUM EGENKAPITAL		6 107 244	5 017 849
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 716	113 246
Leverandørgjeld		273 854	668 228
Annen kortsiktig gjeld	16	480 174	409 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		812 744	1 190 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 919 988	6 208 413
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.4.2025

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Einar Marthinussen

Patrice Aguilera

Vimal Kumar Badhwar

Karl-Johan Harry Gombrii

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	6 234 912
Service Plussbolig	1 709 820
Felleskostnader næringsseksjon 1, Spa	1 412 776
Felleskostnader serviceseksjon	306 360
Vedlikeholdsfond	162 528
Felleskostnader næringsseksjon 2, kontor	89 240
For mye innkrevd næringsseksjon 2, Kontor	-16 094
For mye innkrevd næringsseksjon 1, Spa	-54 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 844 552

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2023/2024, og er på kr 220 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Marsh AS	-10 984
SUM KONSULENTHONORAR	-10 984

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 251
Drift/vedlikehold VVS	-10 888
Drift/vedlikehold elektro	-28 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 523
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 116
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 686 274
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 043 318

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-793 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-793 814

NOTE: 9**Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-2 260 168
Næring, seksjon 1 spa	-408 829
Næring, seksjon 2 kontor	-43 428
Serviceseksjonen	-13 564
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 725 989

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år.

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2024 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-230 460
Fjernvarme	-1 320 839
SUM ENERGI / FYRING	-1 551 299

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-26 305
Annet driftsmateriale	-2 031
Lyspærer og sikringer	-2 709
Renhold ved firmaer	-274 296
Andre fremmede tjenester	-1 189
Trykksaker	-36
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 062
Velferdskostnader	-3 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 667

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 181
Renter bank	180 282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 586
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 720
SUM FINANSINTEKTER	228 769

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-45

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Tjuvholmen Infrastruktur	666 084
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	666 084

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel opptjent egenkapital bolig	2 194 197	1 515 686
Andel opptjent egenkapital serviceseksjonen	556 616	308 259
Vedlikeholdsfond 1	2 543 792	2 543 792
Vedlikeholdsfond 2	812 640	650 112
SUM EGENKAPITAL	6 107 244	5 017 849

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd fra seksjon 1 spa i 2020	-233 765
For mye innkrevd fra seksjon 2 kontor i 2020	-25 230
Avregninger tidligere år seksjon 1 spa	-48 088
Avregninger tidligere år seksjon 2 kontor	-23 591
Avregning seksjon 1 spa 2023	-61 656
Avregning seksjon 2 kontor 2023	-16 759
Avregning seksjon 1 spa 2024	-54 990
Avregning seksjon 2 kontor 2024	-16 094
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-480 174

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader.
Både i tidligere år, og i 2024 (jf. note 2).



2561 - Sameiet Fru Kroghs Brygge

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	S12561	S22561	S32561	BO2561	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 357 786,20	73 145,93	2 016 180,00	6 397 440,00	9 844 552,13
SUM DRIFTSINNEKTER	1 357 786,20	73 145,93	2 016 180,00	6 397 440,00	9 844 552,13
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-3 846,48	-378,44	0,00	-26 795,08	-31 020,00
STYREHONORAR	-27 280,00	-2 684,00	0,00	-190 036,00	-220 000,00
REVISJONSHONORAR	-1 666,06	-163,92	0,00	-11 606,02	-13 436,00
FORR.FØRERHONORAR	-15 283,30	-1 503,68	0,00	-106 465,52	-123 252,50
KONSULENTHONORAR	-1 362,02	-134,00	0,00	-9 487,99	-10 984,01
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 273,44	-4 355,43	-1 686 273,72	-308 415,11	-2 043 317,70
FORSIKRINGER	-51 253,23	-5 042,66	0,00	-357 036,61	-413 332,50
KOMMUNALE AVGIFTER	-241 794,83	-5 003,65	-21 988,56	-525 026,60	-793 813,64
ANDRE ANLEGG	-408 829,00	-43 427,75	-13 564,05	-2 260 168,00	-2 725 988,80
KOSTN. UNDERUTVALG	-42 357,30	-4 167,59	0,00	-295 066,63	-341 591,52
ENERGI / FYRING	-509 431,53	-5 261,01	-45 996,69	-990 609,95	-1 551 299,18
KABEL- / TV-ANLEGG	0,00	0,00	0,00	-403 178,31	-403 178,31
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-38 770,78	-3 814,22	0,00	-270 082,17	-312 667,17
SUM DRIFTSKOSTNADER	386 147,97	-75 936,35	-1 767 823,02	-5 753 973,99	-8 983 881,33
DRIFTSRESULTAT:	-28 361,77	-2 790,42	248 356,98	643 466,01	860 670,80
FINANSINNEKTK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	28 367,35	2 790,97	0,00	197 610,98	228 769,30
FINANSKOSTNADER	-5,58	-0,55	0,00	-38,87	-45,00
RES. FINANSINNT/KOSTN.	28 361,77	2 790,42	0,00	197 572,11	228 724,30
RESULTAT	0,00	0,00	248 356,98	841 038,12	1 089 395,10



Sak nr..... Valg av styreleder og nytt styremedlem samt gjenvalg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

- a) Leder
- b) Styremedlemmer
- c) Medlemmer av valgkomiteen

Komiteen som har bestått av Alf H. Jakhelln, Roar Wedding og Wenche Skjæggestad innstiller følgende:

Innstilling fra valgkomiteen 2025:

- a) Vimal Badhwar - 2025 - 2027 (valg styreleder)
- b) Karl-Johan H. Gombrii - 2025 - 2026 (gjenvalg styremedlem)
Patrice Aguilera - 2025 - 2027 (gjenvalg styremedlem)
Pål Gjerstad - 2025 - 2027 (valg nytt styremedlem)

Ikke på valg i år:

Carina Cozensa Luhr - 2024 - 2026 (varamedlem)

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes.

Valgkomité:

- c) Wenche Skjæggestad går ut av valgkomiteen. Nytt medlem velges blant seksjonseierne.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 2561 Selskapsnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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