



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 561 080
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 460	919 669
Sum inntekter		894 460	919 669
Kostnader			
Lønnskostnad		64 230	66 060
Annen driftskostnad		825 989	628 241
Sum kostnader		890 219	694 301
Driftsresultat		4 241	225 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	128
Sum finansinntekter		168	128
Annen finanskostnad		6 422	10 387
Sum finanskostnader		6 422	10 387
Netto finans		-6 254	-10 259
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 013	215 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 013	215 109
Årsresultat		-2 013	215 109
Totalresultat		-2 013	215 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 013	215 109
Sum overføringer og disponeringer		-2 013	215 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 047	5 286
Sum varige driftsmidler		4 047	5 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 047	5 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 135	1 463
Andre fordringer		17 167	34 130
Sum fordringer		37 302	35 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 606	122 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 606	122 465
Sum omløpsmidler		54 908	158 058
SUM EIENDELER		58 955	163 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		64 214	62 201
Sum opptjent egenkapital		-64 214	-62 201
Sum egenkapital		-64 214	-62 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			146 691
Sum annen langsiktig gjeld		0	146 691
Sum langsiktig gjeld		0	146 691
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 476	31
Leverandørgjeld		58 580	74 082
Annen kortsiktig gjeld		12 112	4 740
Sum kortsiktig gjeld		123 169	78 853
Sum gjeld		123 169	225 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 955	163 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261754

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 561 080
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 991 561 080
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 460	919 669
Sum inntekter		894 460	919 669
Kostnader			
Lønnskostnad		64 230	66 060
Annen driftskostnad		825 989	628 241
Sum kostnader		890 219	694 301
Driftsresultat		4 241	225 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	128
Sum finansinntekter		168	128
Annen finanskostnad		6 422	10 387
Sum finanskostnader		6 422	10 387
Netto finans		-6 254	-10 259
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 013	215 109
Årsresultat		-2 013	215 109
Totalresultat		-2 013	215 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 013	215 109
Sum overføringer og disponeringer		-2 013	215 109



Organisasjonsnr: 991 561 080
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 047	5 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 047	5 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 135	1 463
Andre fordringer		17 167	34 130
Sum fordringer		37 302	35 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 606	122 465
Sum omløpsmidler		54 908	158 058
SUM EIENDELER		58 955	163 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	64 214	62 201
Sum opptjent egenkapital	-64 214	-62 201
Sum egenkapital	-64 214	-62 201
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 691
Sum annen langsiktig gjeld	0	146 691
Sum langsiktig gjeld	0	146 691
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 476	31
Leverandørgjeld	58 580	74 082
Annen kortsiktig gjeld	12 112	4 740
Sum kortsiktig gjeld	123 169	78 853
Sum gjeld	123 169	225 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 955	163 343



Organisasjonsnr: 991 561 080
SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.75

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

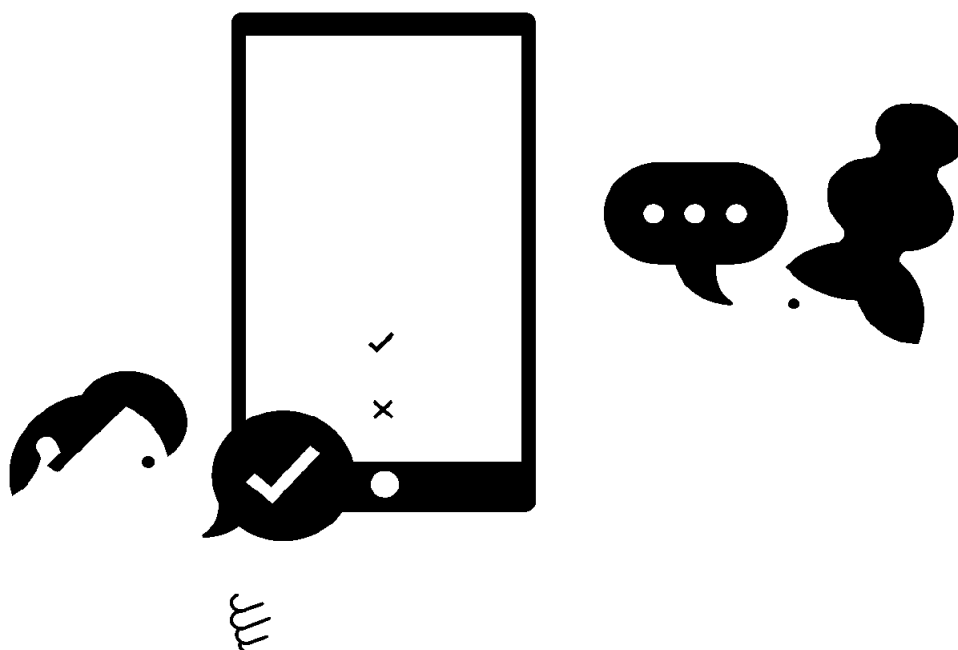
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 5798





Velkommen til årsmøte i Sameiet Son Brygge Havnegata 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5798>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Rutiner balkonger 4 etasje
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 3



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten møtet er kalt inn på. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder og protokollfører foreslås Hanne K. Railo fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Kirsten Bratlie og Ingunn Berit Remøy signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Kirsten Bratlie og Ingunn Berit Remøy er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 5798 Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

Rutiner balkonger 4 etasje

Forslag fremmet av:

Dag Torgersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden opplevde vi lekkasjer fra balkonger i 4 etg. Saken var alvorlig med lekkasjer også inn i leilighetene under. Bakgrunnen var feilkonstruksjoner da balkongene i 4 etg ble bygget i 2009. Sist sommer ble det bygget nytt balkonggulv i leil 0401. Jeg er nokså sikker på at dette ble bygget uten lydempende membran, og jeg vet heller ikke om det er sikret tilgang for regelmessig rensing av sluk.

Styrets innstilling

Styret anser forslagsstillers innspill som relevant. Opprinnelig membran kan slites ned og bli ødelagt ved bruk, særlig dersom det er lagt 'harde balkonggulv' oppå membranen.

Styret er derfor enig i at det treffes tiltak for å unngå ytterligere skader som følge av ødelagt eller slitt membran. Vedlikehold av balkong samt rensing av sluk på balkong anses å være seksjonseiers ansvar. Det vises til *Eierseksjonslovens* §32: «*Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter*



forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.»

Forslagsstiller omtaler også 'lyddempende membran'. Hvorvidt sameiet kan stille noe krav til lyddemping på balkonger er styret i tvil om, men det vil ikke være til ulempe om det utarbeides kravspesifikasjon som eventuelt også ivaretar lyddemping.

En oppfølging av forslagsstillers innspill vil være å innhente bistand fra *rådgivende ingeniør bygningsfysikk*.

Styret anbefaler ut fra dette følgende:

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å få utarbeidet en kravspesifikasjon ved utbedring av membran på balkonger og ved legging av golv på balkongdekke, herunder tilkomst for rensing av sluk på balkong. Eventuelle tiltak for lyddemping på balkonggolv skal også vurderes i denne forbindelse.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Per Kenneth Halvorsen, Havnegata 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar Stumo, Havnegata 3 (leder)

Britt-Karin Grøseth, Havnegata 3

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

John Ryen, Havnegata 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Dag Torgersen, Havnegata 3



I valgkomiteen for Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Dag Torgersen

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Kenneth Halvorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Ryen

Valg av 1 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Dag Torgersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Gunnar Stumo	Havnegata 3	2021-2023
Styremedlem	Britt Karin Grøseth	Havnegata 3	2021-2023
Styremedlem	Per Kenneth Halvorsen	Havnegata 3	2020-2022
Varamedlem	John Ryen	Havnegata 3	2021-2022

Valgkomiteen

Dag Torgersen Havnegata 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Son Brygge Havnegata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991561080, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Havnegata 3

Gårds- og bruksnummer:

160 251

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

Sameiet Son Brygge Havnegata 3 har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møter siden siste årsmøte. Styret, inklusive varamedlem, har vært fulltallig ved samtlige møter. Alle beslutninger har vært enstemmig, og styrereferater er distribuert til sameierne gjennom Vibbo. Det har vært to fellesmøter med styret i sameiet i Havnegata 5.

Hovedtema i møtene og styremedlemmenes oppfølging av disse har vært:

- Fullføring og oppfølging av utomhusanlegget «vakker sjøutsikt»
- Oppfølging av økonomi, herunder anstrengt likviditet, etablering av kassakreditt, avregning gassforbruk og avregning elbillading
- Samarbeid med sameiet i Havnegata 5 om diverse oppgaver av praktisk art
- Møte med representant for forretningsfører og etablering av ny avtale med OBOS



- Mange oppgaver knyttet til bygning og teknikk, herunder feil og mangler og vedlikehold

Styrets og styremedlemmenes arbeid preges av praktiske oppgaver knyttet til bygning og teknikk. Dette er et resultat av at sameiet ikke har en teknisk vaktmestertjeneste, noe som fører til at styrets medlemmer i stor grad må utføre vaktmesterarbeid. Hvorvidt dette er en bærekraftig organisering på sikt, anbefales som tema i nytt styre.

Arbeidet i styret og for styremedlemmene er også preget av oppfølging av økonomirutiner, blant annet opprydding i fordeling av kostnader mellom nabosameiene. Styret antar at de tiltak som er gjort, vil redusere dette arbeidsomfanget i tiden framover.

Styret anbefaler at videre styrearbeid har oppmerksomhet på følgende utfordringer:

- Blokkas bygningsmessige og tekniske tilstand; plan for å møte framtidig vedlikeholdsbehov, herunder avsetning til vedlikehold.
- Sameiets økonomi og behovet for bedre likviditet.

Styret vil heller ikke utelukke at en sammenslåing mellom sameiene Havnegata 3 og 5 kan komme på dagsorden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2021 var til sammen kr 750 084.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av gassavregningen samt en utbetaling av andel fra OBOS gir tilbake for Utomhusanlegget/Vakker sjøfront 2020/21.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 890 219.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold som blant annet utvendiganlegg/utomhusanlegget som var vakker sjøfront 2020/21 samt noe høyere kostnader til heis og brannsikring. Videre er konsulenthonorar og energi/fyring, og kostnader sameie som er Havnegata 2-4-6 som trengte en ekstra kapitalinnbetaling. Andre driftskostnader er det høyere kostnader til blant annet vaktmester og innkjøp/andel av robotgressklipper (som vi deler med Havnegata 5).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 013 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 68 260. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer blant annet en økning av felleskostnader på 5%. Styret forventer en bedring av arbeidskapitalen gjennom 2022, men ytterligere tiltak for styrking kan bli vurdert.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 249 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt større vedlikehold som omfatter 1) Utbedring fliser på gulv svalgang i 3 etasje, og 2) Utbedring lufteventiler i yttervegg ca. 20 stk.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune.

Det er kun renovasjon som dekkes av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Gassen avregnes hver enkelt andelseier 2 ganger årlig.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 2 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Son Brygge Havnegata 3.

Lån

Sameiet Son Brygge Havnegata 3 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 % og løpetiden er 4 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Akuttkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Son Brygge Havnegata 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 mistligheter 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 mistligheter 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sven Aarvold, statsautorisert revisor, signert elektronisk

Uavhengig revisors beretning Sameiet Son Brygge Havnegata 3 - 2021

side 2 av 2

BDO AS, et norsk selskap, er medlem i BDO International Limited, et angitt selskap med begrenset ansvar, og er et del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 991 806 650 MVA



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3 ORG.NR. 991 561 080, KUNDENR. 5798

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	750 084	750 084	750 000	788 000
Andre inntekter	3	144 376	169 585	120 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		894 460	919 669	870 000	928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 230	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-30 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 551	-5 466	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-88 000	-91 500
Konsulenthonorar	7	-23 266	-6 043	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-290 765	-148 929	-122 500	-249 500
Forsikringer		-49 622	-46 612	-49 000	-52 000
Kommunale avgifter	9	-34 440	-32 800	-34 000	-37 000
Kostnader sameie	18	-19 239	-15 398	-14 400	-15 200
Energi/fyring	10	-208 517	-187 774	-160 000	-203 000
Andre driftskostnader	11	-104 664	-99 729	-83 650	-93 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-890 219	-694 301	-639 510	-829 910
DRIFTSRESULTAT		4 241	225 368	230 490	98 090
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	168	128	200	200
Finanskostnader	13	-6 422	-10 387	-3 600	-600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 254	-10 259	-3 400	-400
ÅRSRESULTAT		-2 013	215 109	227 090	97 690
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	215 109		
Udekket tap		-2 013	0		



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 3 ORG.NR. 991 561 080, KUNDENR. 5798

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	4 047	5 286
SUM ANLEGGSMIDLER		4 047	5 286
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	2 115
Kundefordringer		20 135	1 463
Forskuddsbetalte kostnader		1 248	0
Andre kortsiktige fordringer	14	15 884	32 015
Driftskonto OBOS-banken		0	52 546
Sparekonto OBOS-banken		499	498
Sparekonto OBOS-banken II		17 107	69 422
SUM OMLØPSMIDLER		54 908	158 058
SUM EIENDELER		58 954	163 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-64 214	-62 201
SUM EGENKAPITAL		-64 214	-62 201
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	146 691
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	146 691
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 386	4 810
Leverandørgjeld		58 580	74 082
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		52 476	0
Påløpte renter		0	31
Annen kortsiktig gjeld	17	4 726	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 168	78 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 954	163 343
Garantiansvar	18	11	1 003
Pantstillelse		0	0



Son, 17.03.2022
Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Gunnar Stumo/s/

Britt Karin Grøseth/s/

Per Kenneth Halvorsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	597 180
Parkering/bod	79 200
Vedlikeholdsfond	73 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	750 084

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering i forbindelse med gassavregning	124 316
Andel av tilskudd fra OBOS (på totalt kr 59 000)	20 060
SUM ANDRE INNETEKTER	144 376

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 230

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 551.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 359
Andre konsulentonorarer	-4 907
SUM KONSULENTHONORAR	-23 266

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 881
Drift/vedlikehold VVS	-7 625
Drift/vedlikehold elektro	-16 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 333
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 765

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-34 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-34 440

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 974
Andre fyringskostnader	-123 542
SUM ENERGI / FYRING	-208 517

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

Verktøy og redskaper	-12 091
Driftsmateriell	-200
Vaktmestertjenester	-39 532
Renhold ved firmaer	-35 363
Snørydding	-4 232
Andre fremmede tjenester	-8 586
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-38
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 771
Velferdskostnader	-1 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 664

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
Andre renteinntekter	73
SUM FINANSINNTEKTER	168

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 332
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 090
SUM FINANSKOSTNADER	-6 422

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning i forbindelse med avregning av kto.6614 - garasjekostnader	9 068
Avsetning av inntektsføring av beløp fra Arvato - hensyntatt i 6614-avregningen	6 817
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 884

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017	-600 000
Nedbetalt tidligere	453 309
Nedbetalt i år	146 691

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

0

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Avsatt faktura fra Rune D Kristensen	-4 796

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-4 726****NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 847/3670 deler av Son Brygge Havnegata 2-4-6 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr 11. Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Rutiner balkonger 4 etasje

Forslagstiller: Dag Torgersen

Saksinformasjon: For noen år siden opplevde vi lekkasjer fra balkonger i 4 etg. Saken var alvorlig med lekkasjer også inn i leilighetene under. Bakgrunnen var feilkonstruksjoner da balkongene i 4 etg ble bygget i 2009. Sist sommer ble det bygget nytt balkonggulv i leil 0401. Jeg er nokså sikker på at dette ble bygget uten lyddempende membran, og jeg vet heller ikke om det er sikret tilgang for regelmessig rensing av sluk.

Styrets innstilling: Styret anser forslagsstillers innspill som relevant. Opprinnelig membran kan slites ned og bli ødelagt ved bruk, særlig dersom det er lagt 'harde balkonggulv' oppå membranen.

Styret er derfor enig i at det treffes tiltak for å unngå ytterligere skader som følge av ødelagt eller slitt membran. Vedlikehold av balkong samt rensing av sluk på balkong anses å være seksjonseiers ansvar. Det vises til Eierseksjonslovens §32: «Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.»

Forslagsstiller omtaler også 'lyddempende membran'. Hvorvidt sameiet kan stille noe krav til lyddemping på balkonger er styret i tvil om, men det vil ikke være til ulempe om det utarbeides kravspesifikasjon som eventuelt også ivaretar lyddemping.

En oppfølging av forslagsstillers innspill vil være å innhente bistand fra rådgivende ingeniør bygningsfysikk.

Styret anbefaler ut fra dette følgende:

Forslag til vedtak: Årsmøtet pålegger styret å få utarbeidet en kravspesifikasjon ved utbedring av membran på balkonger og ved legging av golv på balkongdekke, herunder tilkomst for rensing av sluk på balkong. Eventuelle tiltak for lyddemping på balkonggulv skal også vurderes i denne forbindelse.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Per Kenneth Halvorsen, Havnegata 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar Stumo, Havnegata 3 (leder)

Britt-Karin Grøseth, Havnegata 3

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

John Ryen, Havnegata 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Dag Torgersen, Havnegata 3

I valgkomiteen for Sameiet Son Brygge Havnegata 3

Dag Torgersen



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Son Brygge Havnegata 3 har avtale om vaktmestertjeneste med Rune D. Kristiansen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565832. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 5798 **Selskapsnavn:** Sameiet Son Brygge Havnegata 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kirsten Bratlie og Ingunn Berit Remøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For
 Mot

Sak 5 Rutiner balkonger 4 etasje

Årsmøtet pålegger styret å få utarbeidet en kravspesifikasjon ved utbedring av membran på balkonger og ved legging av golv på balkongdekke, herunder tilkomst for rensing av sluk på balkong. Eventuelle tiltak for lyddemping på balkonggolv skal også vurderes i denne forbindelse.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Per Kenneth Halvorsen

Varamedlem (1 skal velges)

- John Ryen

Valgkomitee (1 skal velges)

- Dag Torgersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.