



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 11.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 22.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 649 988	2 659 668
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 649 988</b>	<b>2 659 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 965 853	2 763 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 068 543</b>	<b>2 866 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 418 555</b>	<b>-206 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 487	34 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 487</b>	<b>34 305</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 487</b>	<b>34 305</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 362 068	-172 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 839	89 084
Sum fordringer		109 839	89 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 115	1 492 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 115	1 492 563
Sum omløpsmidler		1 242 954	1 581 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 281 273
Udekket tap		80 795	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-80 795</b>	<b>1 281 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-80 795</b>	<b>1 281 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 293 605	284 063
Annen kortsiktig gjeld		30 144	16 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 323 749</b>	<b>300 374</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 323 749</b>	<b>300 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370680

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 11.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 987 762 462  
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 649 988	2 659 668
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 649 988</b>	<b>2 659 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 965 853	2 763 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 068 543</b>	<b>2 866 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 418 555</b>	<b>-206 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 487	34 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 487</b>	<b>34 305</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 487</b>	<b>34 305</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 362 068	-172 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>



Organisasjonsnr: 987 762 462  
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 839	89 084
Sum fordringer		109 839	89 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 115	1 492 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 115	1 492 563
Sum omløpsmidler		1 242 954	1 581 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 281 273
Udekket tap		80 795	
Sum opptjent egenkapital		-80 795	1 281 273



Sum egenkapital	-80 795	1 281 273
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	1 293 605	284 063
Annen kortsiktig gjeld	30 144	16 311
Sum kortsiktig gjeld	1 323 749	300 374
Sum gjeld	1 323 749	300 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 242 954	1 581 647



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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1345

Sameiet Elvehavn Brygge J og K



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

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 6. mars kl. 15:00 og lukker 11. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1345>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J og K



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt i OBOS er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Ole Bjerkadal og Arne Staven er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kathrine Øyen  
Styret innstiller Ann Kathrine Øyen som styremedlem for 2 år.
- Tor-Olav Grønning  
Styret innstiller Tor-Olav Grønning som styremedlem for 2 år.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Ola Okkenhaug  
Styret innstiller Kjell Ola Okkenhaug som varamedlem for 1 år.
- Sjur Viken  
Styret innstiller Sjur Viken som varamedlem for 1 år.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bente Karin Trana	Dyre Halses Gate 10
Nestleder	Tor-Olav Grønning	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Fredrikke Lynum	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Eli Johanna Mathisen	Dyre Halses Gate 12
Styremedlem	Evy Grete Dreier Sørvik	Dyre Halses Gate 10
Varamedlem	Ann Kathrine Øyen	Dyre Halses Gate 10
Varamedlem	Sjur Viken	Dyre Halses Gate 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [elvehavnbryggejk@styrerommet.no](mailto:elvehavnbryggejk@styrerommet.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.

### 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Det har i 2023 vært holdt 11 styremøter med i alt 83 saker.

### Sykkelparkeringen

Det er rimelig bra orden, men noen forlater dessverre sykler ved utflytting. Dette påfører oss ekstraarbeid, ikke bare ved å fjerne syklene, men først og fremst ved å finne ut hvilke sykler som kan fjernes. Syv sykler ble etter hvert fjernet av vaktmester.

### HMS

HMS-runde med kontroll av fellesarealer ble foretatt 10. mars. Ingen vesentlige avvik ble registrert.

### Heis

Etter flere år med svært dårlig driftssikkerhet samt betydelig oppfølging med leverandør, besluttet styret høsten 2023 at det var nødvendig å gå til anskaffelse av nye heiser. Etter en grundig prosess hvor flere leverandører og løsninger ble vurdert, ble Kone valgt etter en totalvurdering av bl.a. kvalitet, pris og installasjonstidspunkt. Kontrakt med Kone ble signert den 13. desember. Installasjonsoppstart er planlagt til våren 2024.

### Porttelefon og adgangskontroll

For å sikre at kun de som skal ha adgang til våre bygg, faktisk har det, ble dørsylindere på fellesdørene byttet ut høsten 2023 samtidig som det ble anskaffet brikkeløsning med adgangskontroll samt installert nytt system for porttelefoni.

### 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

Vi har i 2023 hatt 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 (til og med 31.12.23).
- Kiwa om heiskontroll.
- Charge365 om betaling for el-billading.
- Defigo om porttelefon.

**Kommunikasjon og informasjon**

Intern informasjon og kommunikasjon foregår i stor grad i Vibbo, som er et digitalt system fra OBOS og som fungerer godt etter hensikten. De som ønsker det får meldinger på epost eller papir. Viktige meldinger blir i tillegg offentliggjort ved oppslag på norsk og engelsk.

**Dugnad**

Dugnad ble på vanlig måte arrangert 9. mai med påfølgende samling i hagen vår for alle i gata med dugnad samme dag. VEB spanderte mat og drikke. Det var ekstra stort oppmøte fra oss denne gang og stor trivsel ved grillen etterpå.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes planlagt oppgradering av porttelefon og dørlåser, samt at første (av tre) avdrag på heis-lån er belastet, kr 1 068 375.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 80 795. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 3 200 000 til heis.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 lån til dekning av heis i OBOS-banken. Annuitetslån med månedlig forfall. 7,63% flytende rente pr 05.02.24. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnadene fra 01.01.2024:

Felleskostnader økte med 5%

Vedlikeholdsfond økte med 5%

Kabel-TV økte med kr 32 pr seksjon pr måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 1 362 068. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 avviklet.

### 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, 08.02.2024  
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://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) Central European Time (Berlin)*

02/08/2024 11:51:54

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 signaturdetaljer, 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, KUNDENR. 1345

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 641 548	2 659 668	2 574 000	2 803 000
Andre inntekter	3	8 440	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 649 988</b>	<b>2 659 668</b>	<b>2 574 000</b>	<b>2 803 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-17 766
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 875	-12 700	-12 600
Forretningsførerhonorar		-156 555	-150 535	-161 100	-166 000
Konsulenthonorar	7	-80 683	-20 128	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 073 444	-1 112 515	-1 105 000	-651 000
Forsikringer		-266 816	-222 270	-238 000	-293 500
Velforeningskontingent		-82 584	-80 400	-86 000	-85 000
Energi/fyring	9	-745 013	-647 993	-750 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 728	-304 716	-337 700	-363 400
Andre driftskostnader	10	-211 154	-212 970	-220 700	-250 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 068 543</b>	<b>-2 866 091</b>	<b>-3 023 890</b>	<b>-2 680 766</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 418 555</b>	<b>-206 423</b>	<b>-449 890</b>	<b>122 234</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	56 487	34 305	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>56 487</b>	<b>34 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 362 068</b>	<b>-172 118</b>	<b>-449 890</b>	<b>122 234</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 281 273	-172 118		
Udekket tap		-80 795	0		

**SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K  
ORG.NR. 987 762 462, KUNDENR. 1345****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		18 885	4 923
Forskuddsbetalte kostnader		90 954	84 161
Driftskonto OBOS-banken		59 502	153 689
Sparekonto OBOS-banken		427 436	417 474
Sparekonto OBOS-banken II		646 177	921 400
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 281 273
Udekket tap	12	-80 795	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-80 795</b>	<b>1 281 273</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 144	16 311
Leverandørgjeld		1 293 605	284 063
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 323 749</b>	<b>300 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 242 954</b>	<b>1 581 647</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.02.2024

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K

Bente Karin Trana /s/

Fredrikke Lynum /s/

Eli Johanna Mathisen /s/

Evy Grete Dreier Sørvik /s/

Tor-olav Grønning /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 030 748
Kabel-TV	337 680
Vedlikeholdsfond	205 440
Parkering	69 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 643 348</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 641 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Installert ladestasjon	8 440
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 440</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Dalan advokatfirma DA	-19 250
Advokatene i OBOS	-7 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 652
Heiskonsulenten AS	-36 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 683</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-577 639
Drift/vedlikehold VVS	-21 476
Drift/vedlikehold elektro	-5 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 481
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 283 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 413
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-137 893
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 073 444</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 950
Fjernvarme	-622 064
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-745 013</b>

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

Driftsmateriell	-732
Vaktmestertjenester	-71 887
Vakthold	-9 551
Renhold ved firmaer	-120 167
Andre fremmede tjenester	-1 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 770
Andre kontorkostnader	-1 105
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 227
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 154</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 299
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	955
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 134
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 487</b>

**NOTE: 12****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.



## 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](mailto: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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.24

Selskapsnummer: 1345 Selskapsnavn: Sameiet Elvehavn Brygge J og K

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Karoline Drangsholt i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ole Bjerkadal og Arne Staven er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Ann Kathrine Øyen

Tor-Olav Grønning

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Kjell Ola Okkenhaug

Sjur Viken



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

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