



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 822 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9
Forretningsadresse: v/BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 514 420	4 514 420
Sum inntekter		4 514 420	4 514 420
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	164 304
Annen driftskostnad		4 874 385	4 329 142
Sum kostnader		5 056 944	4 493 446
Driftsresultat		-542 524	20 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		748	1 065
Annen finansinntekt		56 698	33 953
Sum finansinntekter		57 447	35 018
Annen finanskostnad		719	299
Sum finanskostnader		719	299
Netto finans		56 728	34 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-485 796	55 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 796	55 693
Årsresultat		-485 796	55 693
Totalresultat		-485 796	55 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62	31 666
Andre fordringer		329 852	216 634
Sum fordringer		329 914	248 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 959 547	4 371 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 959 547	4 371 398
Sum omløpsmidler		4 289 461	4 619 697
SUM EIENDELER		4 289 461	4 619 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 899 539	4 407 803
Sum opptjent egenkapital		3 899 539	4 407 803
Sum egenkapital		3 899 539	4 407 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		261 758	94 938
Skyldige offentlige avgifter		-3	-8
Annen kortsiktig gjeld		128 166	116 965
Sum kortsiktig gjeld		389 921	211 895
Sum gjeld		389 921	211 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 289 461	4 619 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588563

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 822 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9
Forretningsadresse: V/SEBRA Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 514 420	4 514 420
Sum inntekter		4 514 420	4 514 420
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	164 304
Annen driftskostnad		4 874 385	4 329 142
Sum kostnader		5 056 944	4 493 446
Driftsresultat		-542 524	20 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		748	1 065
Annen finansinntekt		56 698	33 953
Sum finansinntekter		57 447	35 018
Annen finanskostnad		719	299
Sum finanskostnader		719	299
Netto finans		56 728	34 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-485 796	55 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 796	55 693
Årsresultat		-485 796	55 693
Totalresultat		-485 796	55 693



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62	31 666
Andre fordringer		329 852	216 634
Sum fordringer		329 914	248 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 959 547	4 371 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 959 547	4 371 398
Sum omløpsmidler		4 289 461	4 619 697
SUM EIENDELER		4 289 461	4 619 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 899 539	4 407 803
Sum opptjent egenkapital		3 899 539	4 407 803



Sum egenkapital	3 899 539	4 407 803
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	261 758	94 938
Skyldige offentlige avgifter	-3	-8
Annen kortsiktig gjeld	128 166	116 965
Sum kortsiktig gjeld	389 921	211 895
Sum gjeld	389 921	211 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 289 461	4 619 697



Organisasjonsnr: 913 822 595
SAMEIET DYNA BRYGGE 3, 5, 7 OG 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 avholdes

Onsdag 21.juni 2023 kl. 18.00.

Sted: Felix Konferansesenter, Bryggetorget 3

Servering: Kaffe og Wienerbrød

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Styrets beretning ble gjennomgått og godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent. Det ble besluttet at resultatet skal føres mot sameiets egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Total godtgjørelse til styremedlemmer i 2022/2023 foreslås til kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift. Dette gjelder styremedlemmer/varamedlem, ikke styreleder. Styremedlem fra næring skal ikke ha styrehonorar fra sameiet.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 fastsettes til kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden foreslås til kr 132 000.-.
(Se tilbud vedlagt innkallingen)

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes etter avtale.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2022 foreslås godkjent etter faktura.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra seksjonseier Torbjørn Kaarud (se kopi av e-post vedlagt)

- A) «Forenkling av adkomst inn i oppgangene. Jeg foreslår at man kan komme inn kun med brikke uten kode. Dette er det samme som benyttes til boder, garasje og søppelrom. Dette er en fullt ut sikker metode og komme inn på, da brikkene må oppdateres hvert år og kan slettes umiddelbart om de skulle bli borte. Dette er sikrere enn en nøkkel da denne ikke kan slettes om den mistes. Dette vil forenkle adkomst og gjøre hverdagen lettere. Det vil ikke være annen kost enn å omprogrammere inngang.»



Styrets innstilling: Styret foreslår å utrede økonomiske, sikkerhetsmessige og praktiske konsekvenser av forslaget. For det tilfelle at forslaget ikke innebærer vesentlige negative konsekvenser foreslår styret at det legges opp til adkomst med brikke uten kode

B) «Sedumtaket må repareres. Dette har blitt verre og verre for hvert år og nabobygget har nå reparert sitt. Jeg har ikke noen oversikt over kostnader på dette»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og arbeidet med å innhente tilbud for aktuelle arbeider pågår.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg:

Tor Hojem – Styreleder
Morten Pedersen – styremedlem
Johan Tøraasen – styremedlem

Alle stiller til gjenvalg

Oslo, 12.06.2023

Styret

Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.



Eierseksjonssameiet DYNA BRYGGE 3, 5, 7 og 9

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 02.06.2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Tor Hojem	2022 (1 år)
Styremedlem:	Kent Plavnik	2022 (2 år)
Styremedlem:	Morten Pedersen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Johan Tøraasen	2021 (2 år)
Varamedlem	Bjørn Hanestad	2022 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 4 medlemmer og 1 varamedlem.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av til sammen 2 nærings- og 50 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 58 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913 822 595.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.



SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

EIENDOMSFORVALTNING

Sameiet har inngått driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS («Driftsleverandør» eller «TD»), gjeldende fra 01.01.2017, som omfatter vaktmestertjenester, teknisk drift og forvaltning av sameiets eiendoms- og bygningsmasse og tekniske installasjoner, samt støtte til forretningsføring og en del andre oppgaver, herunder oppfølging av alle HMS krav (ref. punkt lenger ned).

Driftsleverandøren har en avtale med Tjuvholmen Infrastruktur AS som har en døgnbemannet Driftssentral som seksjonseierne skal benytte som beskrevet under punktet om Vaktmestertjenester.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Driftsleverandøren.

Ved ulykker, strømstans, heisstans, lekkasjer, skader og liknende hendelser skal Driftssentralen kontaktes uten opphold.

Vakttelefon: 23 11 88 90

E-mail: drift@tjuvholmen.no

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8 der det er en vakt. Driftssentralen informerer styret i Sameiet løpende om alle hendelser.

Se også <http://tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

Ta kontakt med Driftssentralen ved innflytting som også gir nødvendig dispensasjon fra parkeringsforbudet på området.

RAPPORTERING AV AVVIK OG BESTILLINGER

Iht avtalen med Driftsleverandør skal alle seksjonseiere benytte **Boligperm** for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Næringsseksjonene skal bruke **Service-torget**.

Begge disse tjenestene er tilgjengelige via <http://tjuvholmendrift.no> (for Boligperm kan man gå direkte til <https://boligperm.fdvweb.no>, søke opp Dyna brygge og logge inn).

Henvendelser via Boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt Driftsleverandør og sikre en effektiv oppfølging.



HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

Sameiets ansvar iht. HMS forskriften er ivaretatt gjennom driftsavtalen med DT.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene.

Det skal finnes en sprinkelstopper (en plastinnretning som brukes for å stoppe en brannsprinkler som er utløst ved et uhell) i hver leilighet. Det er viktig for sameiet at lekkasjer stoppes før vann trenger inn i bygningskonstruksjonene. Seksjonseier har ansvaret for at alle beboere vet hvor denne ligger og kan bruke innretningen. Dersom denne skulle bli borte skal styret kontaktes umiddelbart.

Styret har kjøpt inn brannslukningsapparat av typen «skumapparat» som er levert ut til alle seksjoner. Seksjonseier og beboer plikter å påse at dette er oppstilt på et egnet sted, lett tilgjengelig, og at beboere har kjennskap til plassering og bruk. Dersom apparatet brukes må seksjonseier påse at det blir levert inn for oppfylling og service.

Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes, fungerer, er tilgjengelig og at alle som disponerer seksjonen kan bruke utstyret.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 21 90 07 30. Se ellers www.telia.no.



FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420927. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2023 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA på kr 22 933,- (for året 2021).

Alle skader på faste installasjoner og konstruksjoner i bygget skal meldes til Driftsleverandøren uten opphold (vakttelefon: 23 11 88 90 eller direkte til Securitas vekten: 23 11 88 99). Driftsleverandøren kontakter skadeavdelingen i Gjensidige på vegne av Sameiet og har rett og plikt til å sette i gang skadebegrensende tiltak der det er påkrevet.

Skader på faste installasjoner i seksjonene skal meldes både til styret i Sameiet og til Gjensidige på telefon 915 03 100 (tastevalg: 1-1-5-1).

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie må seksjonseier enten selv sørge for riktig innboforsikring eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien for den enkelte seksjon får eier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen.

På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen (Akerodden og Tjuvholmen). TI er et «non-profit» selskap iht vedtektene. TI har tinglyst eksklusiv bruksrett til alle arealer mellom husene, inkludert sameiets tomteareal. Sameiet kan dermed ikke gjøre tiltak på egen eiendom uten godkjenning fra TI.

Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene, fremkomstveier samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%).

Styrets leder er Bjørn Harald Bratt-Aanensen (Selvaag Eiendom)

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å påvirke nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som innvirker på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder behandling av årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.



4. STYRETS ARBEID

Styret har siden ordinært årsmøte 2022 gjennomført 5 styremøter. Styrets medlemmer har kontakt pr. telefon og e-post mellom styremøter for avklaringer og oppfølging av styrets saker. De viktigste sakene har vært:

- a) Styret har overført deler av sameiets likviditet til høyrentekonto i Boligbanken.
- b) Det er etablert 4G – GSM alarm i heisene
- c) Styret har i perioden behandlet og fulgt opp en lang rekke klagesaker. Eksempler på dette er:
Klagesaker utsetting av lsekk uten varsel til styret.
Slitasje på heisene uten at dette meldes til styret.
Det er meldt inn skader på markiser. Styret minner om at det er viktig å trekke inn markisene når en ikke er hjemme slik at en unngår at vær og vind river markisene i stykker.
- d) Styret har fulgt opp klager fra seksjonseiere vedr mangler ved utført renhold. Det er gjennomført en rekke befaringer for å følge opp leverte arbeider. Avtalen med ISS ble sagt opp og ny avtale inngått med Eir Renhold. Styret har også fulgt opp Eir Renhold med flere befaringer for å bidra til at renholdet utføres tilfredsstillende. Newsec fører logg avvik, og det vurderes å bytte servicepartner dersom det meldes inn for mange avvik.
- e) Etter vedtak på årsmøtet i 2022 ble det bestilt og levert kameraovervåking av de to lobbyene i nummer 3 og 5. Det er montert utstyr for opptak som styret kan bruke for å hente ut video. Video slettes automatisk. Det er hengt opp skilt på fasadene. Ellers vises det til vedtektene § 1 (siste avsnitt)
- f) Etter vedtak på årsmøtet i 2022 ble det kjøpt inn to stk. hjertestartere som er montert i skap under trappene i oppgangene 3 og 5. Hjertestarterne er klar for bruk. Det anbefales at eventuelle brukere av hjertestartere har gjennomført kurs i hjertelungeredning. Slike kurs tilbys blant annet av Norsk Folkehjelp.
- g) Sameiets vedlikeholdsplan er fulgt opp og ajourført.
- h) Styret har behandlet nabovarsel vedr skilt på fasaden Marius Jantzens plass 4. Styret har sendt merknad til nabovarslet og bedt om at lysskilt utformes slik at det er til mindre sjenanse for beboere og publikum.
- i) Styrets leder deltar på møter i Brukerforum for Tjuvholmen Infrastruktur. To årlige møter.
- j) Styret følger opp skilt på postkassene, og minner seksjonseierne om at disse skal være ensartet utformet. (se husordensreglene pkt. 7)
- k) Styret har vurdert forslag om å etablere solcelleanlegg på yttertaket. Kostnader med solcelleanlegg vil overstige mulig besparelse av elkraft.
- l) Styret har vurdert ordningen med vaktberedskap levert av Securitas. Styret anser at ordningen fungerer etter hensikten.
- m) Styret ønsker å reparere Sedum tak i 8 etasje. Etter overlevering fra utbygger ble det reklamert på leveransen overfor entreprenør Braathen. Dessverre ble reklamasjonen avvist. Styret har videre undersøkt om det er interesse for privat kjøp av de aktuelle arealene som tilleggsgdeler/takterrasser. Det er ikke interesse for kjøp av areal. Styret er i gang med å innhente tilbud på ny Sedum på taket. Styret har ventet på at serviceavtale med Braathen skulle sies opp og ny serviceavtale med ny gartner skulle inngås med sameiene på Tjuvholmen.



- n) Oppgradering av foajeen ble avsluttet tidlig i 2022. Takk til seksjonseiere som har bidratt til planlegging og utførelse. (Se vedlegg med oversikt over kostnadene).
- o) Som del av oppgradering av foajeene er det gjort avtale om matteservice.
- p) Styret har undersøkt med HomeNet om de har tilbud på kollektiv avtale på TV og bredbånd som er bedre enn tilbudet vi i dag har fra Telia. Styret ser at avtalen vi har med Telia er god og avtalen vil bli forlenget med bindingstid 3 år.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 485 796. Budsjettet overskudd 2022 var på kr. 170 808. Postene som forklarer avviket er i hovedsak oppgradering av foajeene, TI kostnad på renovasjon, med kostnadsført investering på vaskemaskin for avfallsbeholdere, samt merforbruk på energi.

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

Inntektene i 2022 var totalt kr 4 514 420 som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 5 056 944, mot budsjett kr. 4 339 853.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som frem- kommer under notene.

6. BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av innbetalinger av felleskostnader på 7,5 % fra januar og økes ytterligere med 7,5% fra 2. halvår.

Oversikten gir et forventet resultat for sameiet på kr. 113.927. Resultat eksklusivt vedlikeholdsfond er negativt med kr. 20.423



ENERGI

Energiprisene, som er en betydelig kostnad for sameiet, varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2023 er fjorårets forbruk, samt forventet pris lagt til grunn. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 4,0 % fra 2022. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 14,5%

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Budsjettet er, i tillegg til forventet gebyrøkning fra kommunen på 16,5 %, basert på en kombinasjon av forbruk pr. oktober 2022 (ved utarbeidelse av budsjett 2023), samt forbruk for året 2021.

VEDLIKEHOLD BYGG/TEKNISKE ANLEGG

Av totalkostnaden på kr. 921.657 går 46% av kostnadene gjennom TI.

RENOVASJON

Renovasjon er vesentlig redusert fra regnskap 22, og noe redusert fra budsjett 22. Dette skyldes investeringen på vaskemaskin for avfallsbeholdere som ble kostnadsført av TI i 2022

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 12.06.2023

Styret
i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Tor Hojem /s/
Styreleder

Kent Plavnik/s/
Styremedlem

Morten Pedersen /s/
Styremedlem

Johan Tøraasen /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

2022



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		4 406 420	4 402 661	4 406 420
Vedlikeholdsinntekter		108 000	108 000	108 000
Sum inntekter	1	4 514 420	4 510 661	4 514 420
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	1 045 972	614 806	685 819
Renovasjon	4	110 865	75 000	55 385
Vaktmester	5	65 159	58 888	73 314
Off. avgifter/vannavgift	6	249 282	248 691	222 859
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	469 112	517 121	510 880
Energi	8	910 931	702 508	846 751
Renhold	9	119 327	157 048	151 861
Uteområder	10	167 516	169 253	139 835
Forsikring	11	237 993	200 000	216 269
Kabel-TV og bredbånd	12	181 938	169 723	164 142
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 014 376	987 916	999 522
Støttefunksjoner	14	97 907	58 353	74 043
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	386 565	380 546	352 767
Sum driftskostnader		5 056 944	4 339 853	4 493 446
Driftsresultat		-542 524	170 808	20 974
Finansinntekter	16	57 447	0	35 018
Finanskostnader		719	0	299
Sum finansinnt.- og kostnader		56 728	0	34 719
Resultat		-485 796	170 808	55 693



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		62	31 666
TI-avregning, tilgode		575	0
Andre kortsiktige fordringer		15 462	0
Periodiserte og forskuddsbet. kost.	17	313 815	216 634
Bankkonto, drift	18	3 959 547	4 371 398
Sum omløpsmidler		4 289 461	4 619 697
Sum eiendeler		4 289 461	4 619 697
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 899 539	4 407 803
Sum egenkapital	19	3 899 539	4 407 803
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		261 758	94 938
Skyldige offentlige avgifter		-3	-8
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 636	64 618
TI-avregning, skyldig		0	50 597
Annen kortsiktig gjeld		30 530	1 750
Sum kortsiktig gjeld		389 921	211 895
Sum gjeld og egenkapital		4 289 461	4 619 697
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		4 289 461	4 619 697
Kortsiktig gjeld		389 921	211 895
Sum Arbeidskapital		3 899 539	4 407 803

Oslo, 12.06.2023

Styret for Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

Tor Højem /s/
Styreleder

Morten Pedersen /s/
Styremedlem

Kent Salomon
Plavnik /s/
Styremedlem

Johan Gaarder
Tøraasen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarende års endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig, Kontor og Næring**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som 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-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig, Kontor og Næring** se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «Direkte- og TI-kostnader mot budsjett».

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	5 997	221	260	6 478
Kvm i %	92,57 %	3,41 %	4,01 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2022:	64,08	77,16	77,13	65,05
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2021:	57,44	61,90	62,80	57,80
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	50,45	52,26	53,32	50,62



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	238 764	139 777	378 541
Vedlikehold nytt utstyr	0	12 010	12 010
Vedlikehold heis	186 062	13 483	199 545
Vedlikehold VVS	31 393	14 543	45 935
Vedlikehold ventilasjon	38 985	41 004	79 988
Vedlikehold elektrisk anlegg	157 815	119 799	277 614
Anskaffelse inventar og utstyr	50 460	1 878	52 338
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	703 479	342 493	1 045 972

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

*Av direktekostnaden på kr. 703 479, er kr. 305 542 kostnader i forbindelse med oppgradering av foajeene.

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	110 865	110 865
Sum Renovasjon	0	110 865	110 865

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	8 525	56 634	65 159
Sum Vaktmester	8 525	56 634	65 159

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	148 798	100 484	249 282
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	148 798	100 484	249 282

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	342 567	342 567
Vedlikehold brannvernanlegg	48 633	25 164	73 797
Heis-/alarmtelefon	18 895	33 853	52 748
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	67 528	401 584	469 112



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	172 515	162 202	334 718
Fjernvarme	0	525 448	525 448
Kjøling	0	50 765	50 765
Sum Energi	172 515	738 416	910 931

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	116 197	3 130	119 327
Sum Renhold	116 197	3 130	119 327

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	45 386	45 386
Skadedyrkontroll	3 749	2 013	5 762
Vedlikehold uteanlegg	0	116 367	116 367
Sum Uteområder	3 749	163 767	167 516

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	226 810	1 183	227 993
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
Sum Forsikring	236 810	1 183	237 993

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	181 938	0	181 938
Sum Kabel-tv og bredbånd	181 938	0	181 938

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar *	29 422	3 204	32 626
Andre honorar	317 280	664 470	981 750
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	346 702	667 674	1 014 376

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

* Bistand fra eksternt styreleder utover ordinær syrelederrolle, godtgjort med kr. 12.219 inkl mva



Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	42 415	42 415
Kontorrekvisita	39 677	0	39 677
Telefon	0	14 960	14 960
Diverse kostnader	3 720	-2 864	855
Sum Støttefunksjoner	43 397	54 510	97 907

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	40 000	0	40 000
Styrehonorar eksternt styreleder	120 000	0	120 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	0	22 560
Forretningsførsel	100 646	49 226	149 873
Forretningsførsel tilleggstj.	14 900	0	14 900
Revisjonshonorar	15 000	4 149	19 149
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	9 575	0	9 575
Bankgebyr	6 009	0	6 009
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	333 190	53 375	386 565

Styrehonorar utbetalt 2022:

Eksternt styreleder	120 000
Øvrige styre	40 000
Sum styrehonorar	164 000

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	748	0	748
Renteinntekt, bank	33 765	0	33 765
Annen finansinntekt (utbytte)	22 933	0	22 933
Sum Finansinntekter	57 447	0	57 447



Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	256 440
Periodiserte kostnader	57 375
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	313 815

Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	862 274
Høyrentekonto 9666.01.52021	3 097 273
Sum bankinnskudd	3 959 547

Note 19 Egenkapital

EGENKAPITAL

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	4 385 336	12 014	10 453	4 407 803
-/+ avgang/tilskudd		-12 014	-10 453	-22 467
+ årets resultat	-424 826	-27 606	-33 364	-485 796
Annen egenkapital UB	3 960 510	-27 606	-33 364	3 899 539

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor og Næring henholdsvis kr. 27 606 og kr 33 364 som gjelder for lite fakturert i felleskostnader 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Næring		Sum	
	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett
Inntekter												
Felleskostnader	4 026 336	4 022 661	3 675	175 084	175 000	84	205 000	205 000	0	4 406 420	4 402 661	3 759
Vedlikeholdsinntekter	108 000	108 000	0	0	0	0	0	0	0	108 000	108 000	0
Sum inntekter	4 134 336	4 130 661	3 675	175 084	175 000	84	205 000	205 000	0	4 514 420	4 510 661	3 759
Driftskostnader inkl nva												
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	980 465	576 643	403 822	31 559	17 535	14 024	33 948	20 628	13 320	1 045 972	614 806	431 166
Renovasjon	96 516	6 276 0	33 756	5 175	4 357	818	9 175	7 883	1 292	1 110 865	75 000	35 865
Vaktmester	61 127	55 371	5 756	1 852	1 616	236	2 179	1 901	278	65 159	58 888	6 271
Off avgifter/vauavgif	235 851	240 800	-4 949	6 171	3 828	2 343	7 260	4 063	3 197	249 282	248 691	591
Sikkerhet og vaktbøid (inkl. brannvem)	437 489	478 724	-41 235	14 530	17 642	-3 112	17 094	20 755	-3 661	469 112	517 121	-48 009
Energi	732 273	575 768	156 505	82 086	58 012	24 074	96 572	68 728	27 844	910 931	702 508	208 423
Renhold	119 095	155 875	-36 780	107	539	-432	126	634	-508	119 327	157 048	-37 721
Uteområder	155 077	157 799	-2 722	5 715	5 263	452	6 723	6 191	532	167 516	169 253	-1 737
Forsikring	221 064	185 160	35 904	7 778	6 820	958	9 151	8 020	1 131	237 993	200 000	37 461
Kabel-TV og bredbånd	181 938	169 723	12 215	0	0	0	0	0	0	181 938	169 723	12 215
Teknisk Drif og -forvaltning	939 057	914 562	24 495	34 606	33 703	903	40 713	39 651	1 062	1 014 376	987 916	26 460
Støttefunksjoner	93 872	54 021	39 851	1 854	1 990	-136	2 181	2 342	-161	97 907	58 353	39 554
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	357 862	352 309	5 553	12 977	12 977	0	15 515	15 260	255	386 565	380 546	6 019
Sum driftskostnader	4 611 687	3 979 515	822 347	204 621	164 282	45 555	240 636	196 056	45 000	5 056 944	4 339 853	717 091
Driftsresultat	-477 351	151 146	-818 672	-29 537	1 0718	-40 255	-35 636	8 944	-48 580	-542 524	170 808	-713 332
Finansinntekter	53 190	0	53 190	1 956	0	1 956	2 301	0	2 301	57 447	0	57 447
Finanskostnader	665	0	665	25	0	25	29	0	29	719	0	719
Sum finansinnt- og kostnader	52 525	0	52 525	1 931	0	1 931	2 272	0	2 272	56 728	0	56 728
Resultat	-424 826	151 146	-575 972	-27 606	10 718	-38 324	-33 364	8 944	-42 308	-485 796	170 808	-656 604



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Avvik	Sum Virkelig	Sum Budsjett	Sum Avvik
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	703 479	289 999	342 493	324 807	17 686	1 045 972	614 806	431 166
Renovasjon	0	0	110 865	75 000	35 865	110 865	75 000	35 865
Vaktmester	8 525	0	56 634	58 888	-2 254	65 159	58 888	6 271
Off avgifter/vannavgif	148 798	145 000	100 484	103 691	-3 207	249 282	248 691	591
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	67 528	108 750	401 584	408 371	-6 787	469 112	517 121	-48 009
Energi	172 515	131 250	738 416	571 258	167 158	910 931	702 508	208 423
Renhold	116 197	141 250	3 130	15 798	-12 668	119 327	157 048	-37 721
Uteorålder	3 749	24 375	163 767	144 878	18 889	167 516	169 253	-1 737
Forsikring	236 810	189 468	1 183	10 532	-9 349	237 993	200 000	37 461
Kabel-TV og bredbånd	181 938	169 723	0	0	0	181 938	169 723	12 215
Teknisk Drift og -Forvaltning	346 702	316 250	667 674	671 666	-3 992	1 014 376	987 916	26 460
Sløtteinaksjoner	43 397	0	54 510	58 353	-3 843	97 907	58 353	39 554
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonvnt	333 190	334 880	53 375	45 666	7 709	386 565	380 546	6 019
Sum driftskostnader	2 362 828	1 650 945	2 694 116	2 488 908	205 208	5 056 944	4 339 853	717 091



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 Og 9

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap
Inntekter				
Fellesutgifter	5 123 032	4 406 420	4 402 661	4 406 420
Vedlikeholdsinntekter	134 350	108 000	108 000	108 000
Sum inntekter	5 257 382	4 514 420	4 510 661	4 514 420
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	921 657	1 045 972	614 806	685 819
Renovasjon	40 976	110 865	75 000	55 385
Vaktmester	63 490	65 159	58 888	73 314
Off. avgifter/vannavgift	258 846	249 282	248 691	222 859
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	553 242	469 112	517 121	510 880
Energi	861 592	910 931	702 508	846 751
Renhold	140 000	119 327	157 048	151 861
Uteområder	263 085	167 516	169 253	139 835
Forsikring	272 439	237 993	200 000	216 269
Kabel-TV og bredbånd	207 319	181 938	169 723	164 142
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 078 641	1 014 376	987 916	999 522
Støttefunksjoner	66 251	97 907	58 353	74 043
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	415 917	386 565	380 546	352 767
Sum driftskostnader	5 143 455	5 056 944	4 339 853	4 493 446
Driftsresultat	113 927	-542 524	170 808	20 974
Finansinntekter	0	57 447	0	35 018
Finanskostnader	0	719	0	299
Sum finansinnt.- og kostnader	0	56 728	0	34 719
Resultat	113 927	-485 796	170 808	55 693
Resultat eks. vedlikeholdsfond	-20 423	-593 796	62 808	-52 307



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dyna Brygge 3,5,7 og 9 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 485.796. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 13. juni 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9		Notat	
Budsjett	2 021	2 022	
Forbruk:			
Konzept-K	126 333		126 333 Veggpaneler med montering og tilpassing
Affix	103 850		103 850 Belysning begge oppganger, komplett med montering
Blikkenslager	8 188		8 188 Beslag mot utgangsparti
Bravida	10 816	-	10 816 Tømming sprinkerlanlegg og restart
Slettvoid	50 460		50 460 2 stk sofaer
Milla	16 624	16 624	- 4 stk bord
Konzept-K	5 260		5 260 Krukker med blomster
Maxbo	635		635 Maling & utstyr
Sum over	322 166	16 624	305 542



TOR HOJEM

Eierseksjonssameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9
v/ styret

Oslo 25.05.2023

Vårt arkiv nummer: 41 23

TILBUD STYRELEDER

Styret har oppfordret meg til å stille til gjenvalg som styrets leder for Eierseksjonssameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9 med organisasjonsnummer 913 822 595. Eiendommen omfatter ifølge opplysninger gitt 52 enheter.

I den anledning tillater jeg meg å oppdatere mitt tilbud:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av ca. 6 - 8 årlige møter (inklusive møter i Tjuvholmen Infrastruktur)
3. E-poster og kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Henvendelser fra eiere og fordele arbeidsoppgaver
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med regnskapsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og kjøring

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 11 000.- pr. mnd. Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 250.- pr. time. (eks. mva.) av firma Tor Hojem AS.

Punkt 14 faktureres med kr 11 500.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse av firma Tor Hojem AS

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no



Tor Hojem

Fra: Tor Hojem
Sendt: tirsdag 11. april 2023 12:41
Til: Torbjørn Kaarud
Kopi: Jane Eriksen
Emne: SV: Varsel om ordinært årsmøte

Hei Torbjørn

Takk for e-post med dine saker som er meldt inn til årsmøtet. Ber om å få komme tilbake til deg etter at styret har sett på dette.

Tor Hojem
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Fra: Torbjørn Kaarud <tk@tblgruppen.no>
Sendt: tirsdag 11. april 2023 09:35
Til: Tor Hojem <tor@torhojem.no>
Kopi: Jane Eriksen <je@jetor.no>
Emne: SV: Varsel om ordinært årsmøte

Hei

Jeg ønsker å innlevere 2 saker til årsmøtet. Den ene med adkomsten var meldt inn i fjor også uten at den ble diskutert. Jeg ber derfor om en bekreftelse på at disse settes på sakslisten

Sak 1

Forenkling av adkomst inn i oppgangene. Jeg foreslår at man kan komme inn kun med brikke uten kode. Dette er det samme som benyttes til boder, garasje og søppelrom. Dette er en fullt ut sikker metode og komme inn på, da brikkene må oppdateres hvert år og kan slettes umiddelbart om de skulle bli borte. Dette er sikrere enn en nøkkel da denne ikke kan slettes om den mistes. Dette vil forenkle adkomst og gjøre hverdagen lettere. Det vil ikke være annen kost enn å omprogrammere inngang.

Sak 2

Sedumtaket må repareres. Dette har blitt verre og verre for hvert år og nabobygget har nå reparert sitt. Jeg har ikke noen oversikt over kostnader på dette

Med vennlig hilsen
Torbjørn Kaarud
Dyna Brygge 3
0252 Oslo

Tlf 90 02 99 33
tk@tblgruppen.no