



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 319 522
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 742 731	4 018 642
Sum inntekter		3 742 731	4 018 642
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	198 180
Annen driftskostnad		3 537 541	3 821 287
Sum kostnader		3 742 921	4 019 467
Driftsresultat		-190	-825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190	902
Sum finansinntekter		190	902
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		190	824
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-1
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-1
Årsresultat		0	-1
Totalresultat			-1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer			-1



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 160	
Andre fordringer		215 998	14 454
Sum fordringer		218 158	14 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		73 238	426 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 238	426 751
Sum omløpsmidler		291 396	441 205
SUM EIENDELER		291 396	441 205

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			1
Sum opptjent egenkapital			-1
Sum egenkapital		0	-1
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		18 777	226 099
Annen kortsiktig gjeld		272 619	215 106
Sum kortsiktig gjeld		291 396	441 205
Sum gjeld		291 396	441 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 396	441 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 561716

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 319 522
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 742 731	4 018 642
Sum inntekter		3 742 731	4 018 642
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	198 180
Annen driftskostnad		3 537 541	3 821 287
Sum kostnader		3 742 921	4 019 467
Driftsresultat		-190	-825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190	902
Sum finansinntekter		190	902
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		190	824
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	-1
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	-1
Årsresultat		0	-1
Totalresultat			-1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer			-1



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 160	
Andre fordringer		215 998	14 454
Sum fordringer		218 158	14 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		73 238	426 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 238	426 751
Sum omløpsmidler		291 396	441 205
SUM EIENDELER		291 396	441 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			1
Sum opptjent egenkapital			-1



Sum egenkapital	0	-1
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	18 777	226 099
Annen kortsiktig gjeld	272 619	215 106
Sum kortsiktig gjeld	291 396	441 205
Sum gjeld	291 396	441 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	291 396	441 205



Organisasjonsnr: 991 319 522
HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD

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 2022

3311 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd





Til seksjonseierne i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 19:00 på Bydelshuset, Tollbodgaten 19.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret foreslår at årsmøtet gir sin tilslutning til at de enkelte styrene i Sameiet og Borettslagene utpeker representant, fortrinnsvis styreleder, til Huseierlagets styre. Huseierlaget konstituerer seg selv og utpeker styreleder for laget.

6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

7. SAKER FRA HUSEIERLAGETS STYRE

A. Oppdatert informasjonshefte fra Huseierlaget ang. praktiske og tekniske forhold i leiligheten.

B. Dugnad torsdag 12. mai kl.18:00, oppmøte i atriet.

Tønsberg, 29.03.2022
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Cecilie Bekkevold	Rambergveien 15 B
Styremedlem	Mats Bettum	Rambergveien 17
Styremedlem	Kari Thomassen	Rambergveien 19
Varamedlem	Tom Backe	Rambergveien 15 B
Varamedlem	Karianne Skyrud Havskjold	Rambergveien 17 A
Varamedlem	Anne Lunde	Rambergveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Sameiet består av 4 seksjoner.

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991319522, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har ingen 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.



Orientering om Huseierlagets drift

Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i 2021.

Vaktmestertjeneste

Vi sa opp avtalen med firmaet NEWSEC VESTFOLD AS og gikk over til VAKTMESTERSERVICE 1. september 2022. Vi har samme vaktmester som tidligere. Vaktmesterservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av bygningsmassen og tilhørende installasjoner i fellesarealer. Vi har vaktmestertjeneste mandag og torsdag. Dersom beboere oppdager ting som må tas tak i eller har oppgaver de mener kvalifiserer for vaktmestertjeneste, så må dette gå igjennom representanter for styrene i de enkelte bygg. På våre infotavler i oppgangene vil det henge oppslag med kontaktinfo. Vi ber om at e-mail benyttes, evt. telefon på ettermiddag hverdag.

Bestilling av PORTÅPNERE til garasjelegget gjøres heretter ved å legge en beskjed i vaktmester postkassen i nedre garasjebygg ved oppgang 17B.

Dersom BRANNDØRENE i nedre garasjebygg lukker, så ber vi om at garasjeplassene hjelper hverandre med å få åpnet disse ved behov. Det er relativt enkelt å åpne dem manuelt, men det krever kraft og styrke.

Skjeggkre

Det ble igangsatt tiltak 1. kvartal 2019 anbefalt av Norsk Hussopp Forsikring og Norsk Folkeinstitutt, og senere overvåking viser at våre tre leilighetsbygg er skjeggfrie. Vi har i hele 2021 fortsatt overvåkingen i noen leiligheter ved hjelp av limfeller og det er verken gjort funn eller kommet rapport om funn.

Snømåking av fellesarealer – atriet / gangstier rundt bygget / nedkjøring garasje

Styret inngikk 2019 ny avtale med Strandman AS om snørydding, sandstrøing og soping i vinterhalvåret. Denne avtalen omfatter også maskinmåking av nedkjøringen til garasjelegget som vi har felles med Sameiet Kaldnes Brygge Nord, og vi deler kostnaden 50/50.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, Fred Arne Østrem, OBOS på telefon 33309473 eller e-post fred.arne.ostrem@obos.no. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid av forretningsfører.

Skilt til ringeklokke organiseres av styret i det enkelte bygg. Postkasse skilt bestiller den enkelte selv tilsvarende det som er der allerede (NB! Husk leilighetsnummer).

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er fra 1. januar 2019 IF med polisenummer SP1983518.3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om Huseierlagets forsikring brukes, kan seksjons-/borettslagseier belastes med hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjons-/borettslagseier ansvar.

Den enkelte seksjons-/borettslagseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Etter to skadefrie år i 2015 og 2016 hadde vi mange skader i 2017, 2018, 2019 og 2020.. I 2021 har vi også hatt 4 skader, alle uten en enhetlig årsak. Den mer enn dobling av forsikringspremien fra og med 1. januar 2019 ble videreført inn i 2020 med rundt ytterligere 7% økning og i 2021 er økningen på hele 36% med en totalsum på kr.600.000. I 2022 har forsikringen økt til kr.839.324/40% mot fjorårets kr.600.000. Denne økningen kom etter at budsjettet ble laget med en estimert økning på 4,2% (kr.625.000). Imidlertid, har forespørsel om ny forsikringstager vært en suksess og vi har inngått kontrakt med Gjensidige med virkning fra 4. april 2022 til årspris av kr. 531.600 (premie fratrukket estimert kundeutbytte vil være kr. 463519).

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I tillegg er det en røyk-/brannvarsler som er koblet mot felles brannsentral. Denne er igjen koblet direkte mot brannvesenet. Det er Huseierlagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons-/borettslagseier 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 Huseierlaget 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 og felles elektrisk anlegg.

Påkjøring av verander og bærebjelker

Vi har satt røde klistremerker på utsatte skadesteder av bygningsmassen der varetransport har gjort skader tidligere. Dette er i front og på siden av Rambøvn. 19. Merkingen ser ut til å ha en viss effekt.

Innglas3sing Balkonger

Huseierlaget er i en prosess om å fornye tillatelsen om innglassing av balkonger i Tønsberg Kommune.

Energimerking

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

Nye lamper i trappehus og ganger

Styret har lenge sett på muligheter for å skifte ut lamper i ganger og trappehus. Dette har vært en teknisk vanskelig sak fordi samme strømløsing brukes til nødlyset og strømmen må derfor alltid være på for disse lampene. Med den høye strømprisen så har vi eskalert arbeidet og fra å ha en antagelse om en kostnad på kr.750.000 har vi endt på under kr.300.000 for utskifting av 289 lamper. Dette er «smarte» lamper som har fire funksjoner: justering av lysstyrke, hvor lenge lyset er på, sensitivitet på bevegelse og dagslys. Lampene skiftes ut våren 2022.Vi regner med å spare inn lampe utskiftingen på rundt 2 år.

Bytte av fjernvarme- og varmtvannsmålere i 4. kvartal 2020

Skagerak fikk pålegg fra NVE og måtte avslutte leveranse og fakturering til den enkelte forbruker og heretter bare være leverandør til hele anlegg. Huseierlaget gitt derfor på anbud for å finne leverandør og landet på BKK i Bergen. Vi har byttet rundt 300 målere og disse vil ha automatisk avlesning. Avregning og faktura vil komme fra BKK hver måned.

Vi fikk tilskudd fra Skagerak på kr. 356.000 som dekket 75% av kostnaden for målerne. Kostnaden med rørlegger og elektriker på drøye kr.200.000 er dekket gjennom felleskostnadene. I april 2021 har vi gått til innkjøp av en vakuumskiller, plassert i teknisk rom, og regner med det at det er mindre behov for lufting av radiatorene.

TV / bredbånd

Med virkning fra 1. jan 2021 inngikk Huseierlaget igjen en tre-årig avtale med Telenor. Canal Digital ble i 2019 overtatt av Telenor. Denne gang er prisen bundet i 2 år og med pris på 2020 nivå. Vi byttet i løpet av 1. kv 2021 ut T-We boksen til en nyere versjon og fikk ny WiFi ruter designet av Snøhetta. TV kanaler, opptaksmuligheter, TV ukedekning og internett fungerer meget bra med Telenor avtalen. Vi anbefaler også alle å ta i bruk T-We appen med de muligheter den tilbyr.

Dugnad

Det ble ingen dugnad i 2021 pga korona.

Port telefonsentral skiftet i 15A, 15B, 17A og 17B i 2017

Styrets inntrykk i 2021 er at dette fortsatt fungerer tilfredsstillende i 15A og 15B. I 17A og 17B er bytte av tastepanel bestilt. Nr. 19 har annen port telefonsentral som fortsatt fungerer 100%.

Diverse om uteområder

Vi har fortsatt å beskjære trær som strekker seg over terrasser i 2. etasje mot Tønsberg Brygge. Vi har en skriftlig tillatelse med Tønsberg Kommune Bydrift for å kunne gjøre dette.

Vi fikk i juli 2021 også skriftlig tillatelse om å beskjære ospetrærne fra gangbroen til ende av vårt bygg ved restauranten «Steak On Stone». Etter befaring fra kommunen ble disse kuttet vesentlig ned slik at vi ikke har trengt å gjøre noe her.

Vi fikk Strandman til å beskjære hekkene på ariet høsten 2021 slik at de skal se fine uten våren 2022.

Garasjeanlegget**- Vedlikehold generelt**

Vaskemaskinen vi leide i juni, vasket igjen garasjergulvet godt og den vil bli benyttet i 2022 også. Vi har kjøpt inn to skilter som står over ristene slik at færrest mulig kjører over dem og dermed skaper risting som gir støy for de som har soverommet vendt mot nedkjøringen. Dette ser ut til å fungere bra. Vi har fortsatt gulvaskemaskin til garasjeanlegget sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord. Den er gammel og brukes nå til oppsuging av vann etter snørike dager hvor biler fulle av snø skaper store vanndammer i garasjen. Det viktig at bileiere børster av bilen og fjerner snø under hjulbuelistene før innkjøring i garasjeanlegget da garasjen ikke har sluk og smeltet snø gir skader pga av vannet, både i garasjen og tilhørende ganger. Det har som i tidligere år

vært brukt penger på våre to garasjedører slik at de har en 100% tilgjengelighet for inn- og utkjøring. Garasjeanlegget gikk i 2021 med kr. 38400 i underskudd. Underskuddet ble dekket opp av oppsparte midler for garasjeanlegget.

- **Vanninntrenging ved springflo**

Det ble tettet 3 steder høsten 2020. Det er et detektivarbeid å finne disse stedene og vi mener det er mindre vann i garasjeanlegget nå.

- **Elbil ladning**

Årsmøtene i 2019 i Huseierlaget og Garasjeanlegget påla styret i Huseierlaget å legge til rette for elbil lading i garasjeanlegget. Styret innhentet sommeren 4 tilbud for elbil ladning. Tønsbergfirmaet BlueTec var best på pris og teknisk løsning. Varslede kr.4-5000 for infrastrukturen endte med en innbetaling a kr. 2.500 for hver p-plass eier. Elbil anlegget ble satt i drift januar 2020 og betalingsfunksjonen fra Charge365 var på plass i februar 2020. Styret er godt fornøyd med helheten av ladeanlegget og det har fungert 100% i 2021.

Sykkelparkering i garasjeanlegget

Sykkeloblat er obligatorisk for alle sykler parkert i sykkelstativ på fellesareal i garasjeanlegget. Vi har liten plass og ønsker kun å ha sykler i aktiv bruk i disse stativene. Oblat gjeldende til og med 2024 kan fås ved å kontakte en i styret.

Våre 5 heiser

Huseierlaget inngikk ny 4-års avtale med Otis med virkning fra 1. jan 2020 med lavere pris enn tidligere og 4 besøk pr. år. På høsten 2020 hadde vi lovpålagt Heiskontroll, noe som vi har hvert 2. år. Der ble avdekket slitte opphengstrinser, slitne buffere etc. slik at vi i 2021 utbedret manglene med en pris på kr. 67.000 for alle 5 heisene. Driftssikkerheten på heisene er bort i mot 100%, og kun når heisdører tvinges til å holdes åpne stopper heisen.

Trafikkforholdene mellom Ankeret og Støperiet

Tønsberg Bydrift og Selvaag har regulert området og oppgradering ble utført i 2. kv. 2020. Dette har blitt meget bra og vi har fått et forskjønnet nærområde.

Utvidet areal for uteservering foran Kverneriet sommeren 2021

Den 12. juli 2021 ble vår gangvei i font av bygningsmassen, uten forvarsel, fysisk sperret, ved oppføring av en ca. 20 cm høy trekonstruksjon, som er bygget og montert på gangveien på tvers av gangretningen. Vi protesterte på dette 15. juli 2021. Etter en purring fra vår side, ultimo juli, mottok vi den 31. august et brev fra kommunen, hvor det bl.a. ble anført at driftsavdelingen i kommunen hadde leid ut området til Kverneriet AS. Det ble meddelt at det ikke forelå noen tillatelser etter plan- og bygningsloven for den utvidede driften, som hadde vært gjennomført i løpet av sommeren. Kommunen anførte også at dersom Kverneriet skulle ønske å ha uteservering på samme sted til neste år, så måtte de søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven. Gangen ble umiddelbart åpnet opp igjen 31. august 2021.



Kontaktpunkter mellom næring og boligene – mye arbeid utført, men mye er fortsatt ikke løst

Brokarene AS ble solgt fra Jack Lislebø til Trond Ragnar Severinsen i 2018. Styret i Huseierlaget samt ny eier og hans vaktmester Marius Klophman Halle hadde i 2020 ingen møter.

- 1) Ventilasjon restaurant og luktplager. Dette er fortsatt ikke løst tilfredsstillende. Det var møte i 2021 og et av forslagene var å utrede et utvendig rør på veggen av 15B. Det ble ikke jobbet videre med dette da næring igjen ønsker å forbedre og rengjøre eksisterende ventilasjon.
- 2) Felles søppelrom. Nytt kjøleaggregatet ble kjøpt inn til sommeren 2019. De nye viftene inne i søppelrommet fungerer også tilfredsstillende.
- 3) Støy mellom næring og bolig. Fire seksjonseiere i Pir1 er fortsatt i kontakt med Kommuneoverlegen i Tønsberg pga lydnivået fra Kverneriet. Det klages på manglende lydemping mellom 1. og 2. etasje for de leilighetene som ligger i etasjen over restauranten. Støyplagene har i løpet av 2018 blitt mindre uten at vi vet hva som er gjort for å dempe lydnivået. Status ved årsslutt er at Kommuneoverlegen har pålagt Kverneriet å kartlegge støynivået. Styret er ikke informert om utvikling av saken for 2022. Restauranten Steak On Stone har i 2021 forårsaket støyplager for beboerne i Ankeret. Miljørettet helsevern i Tønsberg kommune er involvert.

Diverse kontraktsforhold

- Huseierlaget har enda ikke overtatt garasjeanlegget, men avventer til anlegget er lekkasjefritt før en slik overtagelse kan diskuteres. Dette er det enighet med utbygger/entreprenør om. Da garasjeanlegget nå er tilnærmet tett så vil vi anta at utbygger vil komme til oss med forslag om overtagelse i 2022.
- Huseierlaget har fremdeles ikke skrevet under avtale med næring da en slik underskrift vil akseptere luktplagene som vi mener er mislighold av avtalen som sier at driften ikke skal være til utilbørlig sjenanse for noen parter

Tønsberg, 07. mars 2022
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold

Mats Bettum

Kari Thomassen



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 noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 742 731.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 742 921.

Resultat

Årets resultat på kr 0 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

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.

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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5ZOHJLTSU3-P2HNY-CFL38-3MBZ5-OVLE0



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	0	0	0	0
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	0	0	-99 880	14 620
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	0	0	-99 880	14 620
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	0	0	-99 881	14 620

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	291 396	441 205
Kortsiktig gjeld	-291 396	-441 205
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	0	0



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 489 716	3 448 767	3 430 000	3 658 000
Andre inntekter	3	253 015	569 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 742 731	4 018 642	3 430 000	3 658 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-18 180	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 160	-9 864	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-59 940	-58 475	-60 000	-61 500
Konsulenthonorar	7	-1 931	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-531 952	-1 323 470	-536 000	-500 000
Forsikringer		-599 519	-457 134	-600 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-927 657	-821 931	-960 000	-940 000
Energi/fyring		-406 682	-166 831	-168 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-514 881	-507 652	-510 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-484 818	-475 930	-482 500	-451 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 742 921	-4 019 467	-3 529 880	-3 643 380
DRIFTSRESULTAT		-190	-824	-99 880	14 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	190	902	0	0
Finanskostnader		0	-78	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		190	824	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-99 880	14 620
Overføringer:					
Annen egenkapital		0	0		



HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ORG.NR. 991 319 522, KUNDENR. 3311

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 160	0
Forskuddsbetalte kostnader		135 956	0
Andre kortsiktige fordringer	12	80 287	14 454
Driftskonto OBOS-banken		58 247	423 947
Sparekonto OBOS-banken		14 991	2 804
SUM OMLØPSMIDLER		291 641	441 205
<hr/>			
SUM EIENDELER		291 641	441 205
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 105	26 147
Forskuddsbetalte gebyrer		245	
Leverandørgjeld		18 777	226 099
Garasjeregnskap	13	163 907	188 304
Annen kortsiktig gjeld	14	68 607	655
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 641	441 205
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 641	441 205
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.3.2022
Styret i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Hege Cecilie Bekkevold /s/

Mats Bettum /s/

Kari Thomassen /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**

Pir 2	1 380 000
Panorama	900 000
Ankeret	600 000
Næring	180 000
Garasjeleie	374 000
Avregnet avdelinger, faktureres /krediteres 2022	59 716

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 493 716**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostn. garasje	-4 000
----------------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 489 716**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	140
Ekstra kapitalinnkalling Ankeret	50 000
Ekstra kapitalinnkalling Pir 2	115 000
Ekstra kapitalinnkalling Panorama	75 000



Portåpner	11 000
Skilt	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	253 015

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-186 652
Drift/vedlikehold VVS	-1 937
Drift/vedlikehold elektro	-5 982
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-170 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 722
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 135
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-531 952

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-927 657
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-927 657

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

Vaktmestertjenester	-225 622
Renhold ved firmaer	-209 376
Andre fremmede tjenester	-5 987
Trykksaker	-2 663
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 735
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 650
Andre kontorkostnader	-2 479
Telefon/bredbånd	-385
Telefon, annet	-20 769
Bank- og kortgebyr	-3 015
Velferdskostnader	-1 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-484 818

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	82
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	190

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ankeret	-9 633
Garasjer	38 400
Næring	96 906
Panorama	-28 932
Pir 2	-37 025
Utlegg skadesaker	15 055
Charge 365	5 516
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 287

NOTE: 13**GARASJEREGNSKAP**

Avregnet garasjer 2010-2020	-163 907
SUM GARASJEREGNSKAP	-163 907

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-35
Gebyrer	-96
Purregebyr	-525
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-67 952
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 607







3311 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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