



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1
Forretningsadresse: V/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 779 996	2 650 000
Sum inntekter	1	2 779 996	2 650 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 974 862	2 481 392
Sum kostnader		2 974 862	2 481 392
Driftsresultat		-194 866	168 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			28
Annen finansinntekt		6 571	6 252
Sum finansinntekter	15	6 571	6 280
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 571	6 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 295	174 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 295	174 887
Årsresultat		-188 295	174 887
Totalresultat		-188 295	174 887



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			
Andre fordringer		61 505	325 594
Sum fordringer		61 505	325 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 762	123 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 762	123 271
Sum omløpsmidler		227 267	448 865
SUM EIENDELER		227 267	448 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 408	174 887
Sum opptjent egenkapital		-13 408	174 887
Sum egenkapital		-13 408	174 887
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		240 676	100 813
Skyldige offentlige avgifter			157 003
Annen kortsiktig gjeld			16 162
Sum kortsiktig gjeld		240 676	273 978
Sum gjeld		240 676	273 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 267	448 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 516017

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1
Forretningsadresse: V/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 779 996	2 650 000
Sum inntekter	1	2 779 996	2 650 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 974 862	2 481 392
Sum kostnader		2 974 862	2 481 392
Driftsresultat		-194 866	168 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			28
Annen finansinntekt		6 571	6 252
Sum finansinntekter	15	6 571	6 280
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 571	6 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 295	174 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 295	174 887
Årsresultat		-188 295	174 887
Totalresultat		-188 295	174 887



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 505	325 594
Sum fordringer		61 505	325 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 762	123 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 762	123 271
Sum omløpsmidler		227 267	448 865
SUM EIENDELER		227 267	448 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 408	174 887
Sum opptjent egenkapital		-13 408	174 887



Sum egenkapital	-13 408	174 887
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	240 676	100 813
Skyldige offentlige avgifter		157 003
Annen kortsiktig gjeld		16 162
Sum kortsiktig gjeld	240 676	273 978
Sum gjeld	240 676	273 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	227 267	448 865



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

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



ÅRSBERETNING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 30. august 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Steinar Ødegård	2021 (2 år)
Styremedlem:	Sabine Bartler	2021 (2 år)
Styremedlem:	Bjørn Aanensen	2021 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

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 1 bygg med tilsammen 4 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 32 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 102 195.

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 miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no

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

RAPPORTERING AV AVVIK OG BESTILLINGER

Næringsseksjonene skal bruke **Serviceorget** ved rapportering av avvik eller bestillinger.

Tjenesten er tilgjengelig via <http://tjuvholmendrift.no>

Dokumentet er elektronisk signert



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.

Eierseksjonssameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem.

Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, elektrisk anlegg og utstyr.

Eierseksjonssameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte seksjon er det styrets plikt å gjøre eier oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

For øvrig vises det til sameiets driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419329. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de 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 2022 utgjøre kr 25 000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. 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 samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Dokumentet er elektronisk signert



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 Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Kim Andre Syversen (Newsec).

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 uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de 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

Styrets oppgave er å ivareta seksjonseierens interesser, herunder delta aktivt i budsjettarbeidet og kostnadsoppfølging. I dette arbeidet har styret hatt god kommunikasjon med Sebra Forvaltning AS og Tjuvholmen Drift AS. Driften av eiendommen har forløpt normalt.

Dokumentet er elektronisk signert



5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og viser et underskudd på kr 188 295.

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

Kostnadene i 2021 var på totalt kr 2 974 862 som er kr 253 189 høyere enn budsjettert. Hovedårsakene er følgende:

- Kostnad til strøm og fjernvarme har vært høyere enn normalt.
- Kostnad til Vedlikehold har vært høyere enn budsjettert.
- Kostnad til Sikkerhet og vakthold har vært høyere enn budsjettert

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

Fordeling av kostnadene mellom sameiets 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 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

6. BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 55 631. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2022 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. 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

Dokumentet er elektronisk signert



på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 15 %.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften endres ikke fra 1.1.2022.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % fra 1.1.2022.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 01.04.2022

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 2/Bolette Brygge 1

Steinar Ødegård

Styreleder

Sabine Bartler

Styremedlem

Bjørn Aanensen

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

2021

Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1 Org.nr. 992102195

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader		2 779 996	2 780 000	2 650 000
Sum inntekter	1	2 779 996	2 780 000	2 650 000
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	460 842	396 549	526 664
Renovasjon	4	86 990	106 890	83 856
Vaktmester	5	106 902	54 572	76 115
Off. avgifter/vannavgift	6	94 825	161 614	141 907
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	397 633	314 202	290 265
Energi	8	869 850	700 793	461 360
Renhold	9	133 175	118 438	70 723
Uteområder	10	83 092	116 091	54 494
Forsikring	11	76 218	71 235	57 267
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	531 955	541 901	583 183
Støttefunksjoner	13	29 681	25 710	28 480
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	14	103 700	113 678	107 080
Sum driftskostnader		2 974 862	2 721 673	2 481 392
Driftsresultat		-194 866	58 327	168 608
Finansinntekter	15	6 571	0	6 280
Sum finansinnt.- og kostnader		6 571	0	6 280
Resultat		-188 295	58 327	174 887

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		0	318 897
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	16	61 505	6 697
Bankinnskudd	17	165 762	123 271
Sum omløpsmidler		227 267	448 865
Sum eiendeler		227 267	448 865
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-13 408	174 887
Sum egenkapital	18	-13 408	174 887
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		240 676	100 813
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	157 003
Annen kortsiktig gjeld		0	16 162
Sum kortsiktig gjeld		240 676	273 978
Sum gjeld og egenkapital		227 267	448 865
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		227 267	448 865
Kortsiktig gjeld		240 676	273 978
Sum Arbeidskapital		-13 408	174 887

Oslo, 01.04.2022

Styret for Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Steinar Ødegård
Styreleder

Jennica Sabine Bartler
Styremedlem

Bjøm Aanensen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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 tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – 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 **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

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

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	140 580	90 691	231 272
Vedlikehold nytt utstyr	0	4 532	4 532
Vedlikehold heis	25 583	0	25 583
Vedlikehold VVS	23 415	49 125	72 540
Vedlikehold ventilasjon	20 592	33 348	53 940
Vedlikehold elektrisk anlegg	3 505	69 470	72 975
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	213 675	247 167	460 842

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	86 990	86 990
Sum Renovasjon	0	86 990	86 990

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmesterjeneste	0	103 156	103 156
Diverse utstyr	3 106	639	3 746
Sum Vaktmester	3 106	103 796	106 902

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmesterjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	94 825	94 825
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	94 825	94 825

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	167 462	167 462
Vedlikehold brannvernanlegg	138 301	73 692	211 994
Heis-/alarmtelefon	0	18 177	18 177
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	138 301	259 331	397 633

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	184 945	184 945
Fjernvarme	0	684 905	684 905
Sum Energi	0	869 850	869 850

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	118 921	14 254	133 175
Sum Renhold	118 921	14 254	133 175

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	12 627	12 627
Skadedyrkontroll	21 734	964	22 698
Vedlikehold uteanlegg	0	47 766	47 766
Sum Uteområder	21 734	61 357	83 092

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	71 648	4 570	76 218
Sum Forsikring	71 648	4 570	76 218

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	5 331	5 331
Driftsavtaler TD og TI	213 928	312 696	526 624
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	213 928	318 027	531 955

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

Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	17 062	17 062
Kontorrekvisita	0	0	0
Datakostnader	2 500	0	2 500
Tele data	0	9 985	9 985
Diverse kostnader	0	135	134
Sum Støttefunksjoner	2 500	27 181	29 681

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	0	0	0
Forretningsførsel	65 196	20 802	85 999
Revisjonshonorar	12 250	2 320	14 570
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	1 132	0	1 132
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	80 578	23 123	103 700

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 15 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finansinntekt (utbytte)	6 571	0	6 571
Sum Finansinntekter	6 571	0	6 571

Note 16 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	61 505
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	61 505

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto nr. 1503.02.86054	165 762
Sum bankinnskudd	165 762

Note 18 Egenkapital

	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	22 847	152 040	174 887
avgang/tilskudd	-	-	-
-/+ årets resultat	-281 042	92 747	-188 295
Annen egenkapital UB	-258 195	244 787	-13 408

Sameiet vil i 2022 fakturere Kontor med kr 258 195 og kreditere Næring med kr 244 787 og som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2020 og 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

Hiftid	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleiskostnader	2 199 996	2 200 000	-4	580 000	580 000	0	2 779 996	2 780 000	-4
Sum inntekter	2 199 996	2 200 000	-4	580 000	580 000	0	2 779 996	2 780 000	-4
Driftkostnader inkl.mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	413 344	354 553	58 791	47 498	41 996	5 502	460 842	396 549	64 293
Renovasjon	42 524	57 580	-15 056	44 466	49 310	-4 844	86 990	106 890	-19 900
Vaktmester	96 473	49 089	47 384	10 429	5 483	4 946	106 902	54 572	52 330
Off. avgifter/vannavgift	35 246	52 735	-17 489	59 580	108 879	-49 299	94 825	161 614	-66 789
Sikkerhet og vaktb. (inkl. brannvern)	358 863	281 876	76 987	38 770	32 326	6 444	397 633	314 202	83 431
Energi	666 888	470 560	196 328	202 962	230 233	-27 271	869 850	700 793	169 057
Renhold	128 979	117 716	11 263	4 196	722	3 474	133 175	118 438	14 737
Utsonnåder	74 499	104 259	-29 760	8 592	11 832	-3 240	83 092	116 091	-32 999
Forakning	67 756	63 316	4 440	8 462	7 919	543	76 218	71 235	4 983
Teknisk Drift og -forvaltning	483 255	484 971	-1 716	48 700	56 930	-8 230	531 955	541 901	-9 946
Støttefunksjoner	26 671	23 127	3 544	3 010	2 583	427	29 681	25 710	3 971
Adm.inkl. Ernæringsbørsel og styrehonorar	92 377	101 256	-8 879	11 323	12 422	-1 099	103 700	113 678	-9 978
Sum driftskostnader	2 486 875	2 161 038	325 837	487 987	560 635	-72 648	2 974 862	2 721 673	253 189
Driftresultat	-286 879	38 962	-325 841	92 013	19 365	72 648	-194 866	58 327	-253 193
Finansinntekter	5 837	0	5 837	734	0	734	6 571	0	6 571
Sum finansint. og kostnader	5 837	0	5 837	734	0	734	6 571	0	6 571
Resultat	-281 042	38 962	-320 004	92 747	19 365	73 382	-188 295	58 327	-246 622

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2021

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	213 675	92 500	247 167	304 049	460 842	396 549
Renovasjon	0	0	86 990	106 890	86 990	106 890
Vaktmester	3 106	0	103 796	54 572	106 902	54 572
Off. avgifter/vannavgift	0	0	94 825	161 614	94 825	161 614
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	138 301	67 500	259 331	246 702	397 633	314 202
Energi	0	0	869 850	700 793	169 057	700 793
Renhold	118 921	111 250	14 254	7 188	133 175	118 438
Utleirområder	21 734	15 000	61 357	101 091	83 092	116 091
Forsikring	71 648	67 874	4 570	3 361	76 218	71 235
Teknisk Drift og -forvaltning	213 928	221 250	318 027	320 651	531 955	541 901
Støttefunksjoner	2 500	0	27 181	25 710	29 681	25 710
Adm. inkl. forretningsførser og styrelsesmedlemmer	80 578	89 197	23 123	24 481	103 700	113 678
Sum driftskostnader	864 391	664 571	2 110 471	2 057 102	2 974 862	2 721 673
		199 820		53 369		253 189

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader	3 525 000	2 779 996	2 780 000	2 650 000
Sum inntekter	3 525 000	2 779 996	2 780 000	2 650 000
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 027 555	460 842	396 549	526 664
Renovasjon	149 149	86 990	106 890	83 856
Vaktmester	222 376	106 902	54 572	76 115
Off. avgifter/vannavgift	158 520	94 825	161 614	141 907
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	333 993	397 633	314 202	290 265
Energi	706 023	869 850	700 793	461 360
Renhold	112 858	133 175	118 438	70 723
Uteområder	86 685	83 092	116 091	54 494
Forsikring	86 306	76 218	71 235	57 267
Teknisk Drift og -Forvaltning	439 039	531 955	541 901	583 183
Støttefunksjoner	30 869	29 681	25 710	28 480
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	115 996	103 700	113 678	107 080
Sum driftskostnader	3 469 369	2 974 862	2 721 673	2 481 392
Driftsresultat	55 631	-194 866	58 327	168 608
Finansinntekter	0	6 571	0	6 280
Sum finansinnt.- og kostnader	0	6 571	0	6 280
Resultat	55 631	-188 295	58 327	174 887

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allè 2 / Bolette Brygge 1
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet Sameiet Tjuvholmen Allè 2 / Bolette Brygge 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 2022

—

Styrets leder

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap til...

Name
Aanensen, Bjørn

Date
2022-04-02

Identification

 **bankID**™ Aanensen, Bjørn

Name
Bartler, Jennica Sabine

Date
2022-04-03


Identification

 **bankID**™
PA MOBIL Bartler, Jennica Sabine

Name
Ødegård, Steinar

Date
2022-04-03

Identification

 **bankID**™
PA MOBIL Ødegård, Steinar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))