



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 100 748	3 784 162
Sum inntekter	1	4 100 748	3 784 162
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		4 224 502	3 797 911
Sum kostnader		4 361 422	3 889 191
Driftsresultat		-260 674	-105 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 941	506
Annen finansinntekt		13 903	14 484
Sum finansinntekter	16	15 844	14 990
Annen rentekostnad		1 836	
Annen finanskostnad		5 050	
Sum finanskostnader		6 886	0
Netto finans		8 958	14 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 716	-90 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 716	-90 039
Årsresultat		-251 716	-90 039
Totalresultat		-251 716	-90 039



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		11 844	23 982
Andre fordringer		684 875	162 809
Sum fordringer		696 720	186 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 257	1 787 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 257	1 787 744
Sum omløpsmidler		2 013 977	1 974 536
SUM EIENDELER		2 013 977	1 974 536

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 255 533	1 333 522
Sum opptjent egenkapital		1 255 533	1 333 522
Sum egenkapital		1 255 533	1 333 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		495 368	
Sum annen langsiktig gjeld		495 368	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 152	135 024
Annen kortsiktig gjeld		57 923	505 990
Sum kortsiktig gjeld		263 075	641 014
Sum gjeld		758 444	641 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 013 977	1 974 536



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588358

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 100 748	3 784 162
Sum inntekter	1	4 100 748	3 784 162
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		4 224 502	3 797 911
Sum kostnader		4 361 422	3 889 191
Driftsresultat		-260 674	-105 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 941	506
Annen finansinntekt		13 903	14 484
Sum finansinntekter	16	15 844	14 990
Annen rentekostnad		1 836	
Annen finanskostnad		5 050	
Sum finanskostnader		6 886	0
Netto finans		8 958	14 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 716	-90 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 716	-90 039
Årsresultat		-251 716	-90 039
Totalresultat		-251 716	-90 039



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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			
Kundefordringer		11 844	23 982
Andre fordringer		684 875	162 809
Sum fordringer		696 720	186 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 257	1 787 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 257	1 787 744
Sum omløpsmidler		2 013 977	1 974 536
SUM EIENDELER		2 013 977	1 974 536
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 255 533	1 333 522
Sum opptjent egenkapital		1 255 533	1 333 522



Sum egenkapital	1 255 533	1 333 522
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	495 368	
Sum annen langsiktig gjeld	495 368	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	205 152	135 024
Annen kortsiktig gjeld	57 923	505 990
Sum kortsiktig gjeld	263 075	641 014
Sum gjeld	758 444	641 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 013 977	1 974 536



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
5

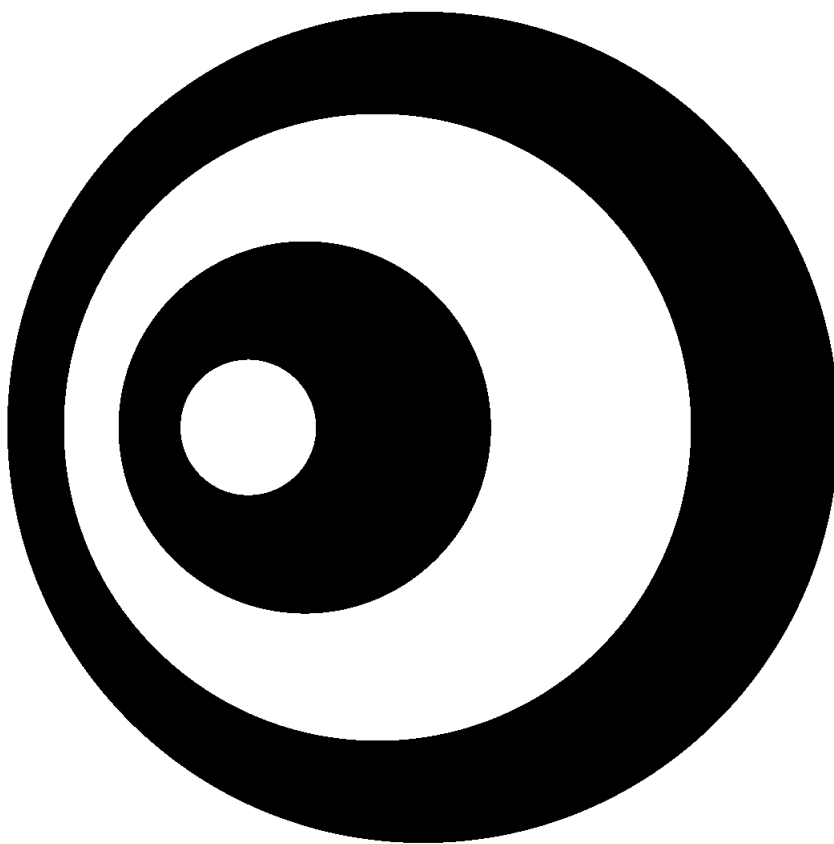
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Lille Stranden 2

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres til styret i god tid før møtet

Ordinært årsmøte 2021 i Sameiet Lille Stranden 2

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021 (Avholdes digitalt)

Ordinært årsmøte i Sameiet Lille Stranden 2 avholdes torsdag 22.04.2021 klokken 16:00

Det vil i forkant av datoen for årsmøtet bli sendt ut en digital avstemming som vil fungere som din stemmeseddel. Som seksjonseier har du rett til å uttale deg. Om det er ønskelig med et møte på Zoom må du varsle styret senest 20.04.2021 klokken 15:00, så legger vi opp til et digitalt møte med styret og forretningsfører.

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 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et negativt resultat på kr 251 716 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMMENDE SAKER

A) Saker innmeldt av Knut Spange, se vedlegg 1

Styrets innstilling til sakene er inntatt i vedlegget.

B) Øvrig informasjon fra Styret, se vedlegg 2

- Ny internettavtale med økt hastighet
- Plikt om å informer Styret og forretningsfører om utleie av bruksenhet
- Navneskilt på dørene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år (Natalia Kim McParland stiller til gjenvalg)



Oslo, 14.04.2021

**Styret
i
Sameiet Lille Stranden 2**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.



Vedlegg 1)

A): Saker innmeldt av Knut Spange

1. Boligperm

“Fint om styret legger inn alle dokumenter i arkivet som innkalling, protokoll årsmøte, oppdaterte vedtekter mm. Siste oppdatering er fra 2019. Bakgrunnen for dette er å kunne ha arkivet fullverdig oppdatert slik at beboere kan lese seg opp på status.”

Forslag til vedtak:

Styret oppdaterer Boligperm arkiv fortløpende slik at det til enhver tid er oppdatert.

Styrets innstilling:

Styret er enig med forslagsstiller. Styret skal sørge for å oppdatere boligperm og har allerede lagt inn relevante dokumenter fra forrige årsmøter.

2. Takterasse

“Merket meg at det kommer folk på terrasse som ikke holder til i bygget. Vet ikke om de kommer fra nabobygg eller får tilgang fra beboere. Uten at jeg vet så er takterrassen kun til bruk for beboere. I tillegg er det stor slitasje på utemøbler. Ser ikke bra ut!”

Forslag til vedtak: Det bygges en avstengning med en port litt lenger inn ved inngang inn til terrasse, med samme låssystem som kodebrikke. Dette for å hindre andre fra nabobygg benytter takterrassen. I tillegg kjøpes det inn utemøbler til erstatning av møbler som er ødelagt. Utemøbler som kjøpes inn skal være i tre og metall slik at slitasjen minskes. Innkjøp må skje på billigst mulig måte uten at det går ut over kvalitet. Dette skal finansieres at økt mnd. Felleskostnader

Alternativt forslag til vedtak: Hvis første forslag til vedtak ikke det er teknisk mulig eller nedstemt skal styre be Tjuvholmen drift gjennomføre stikkontroller av brukere av takterasse på for å avvise ulovlige brukere av takterrassen.

Styrets innstilling:

Takterrassen har lenge vært en stor utfordring i sameiet, se mer info under punkt 4 i innkallingen. Styret satt i gang undersøkelser for to år siden for å finne en løsning som hindrer uvedkommende adgang til taket.

Styret har kommet frem til den beste løsningen er å sette opp en port ved inngangen. Bestillingen er sendt til leverandøren og forventet montering er i slutten av mai. Dette er en løsning som skal hindre uvedkommende adgang og ivareta sikkerheten for beboerne. Det inkluderer krav til rømningsveier. Styret vil komme med mer fellesinformasjon om dette tiltaket.

Utemøbler: Styret har planlagt å kjøpe inn noen nye hagemøbler for å erstatte de som var ødelagt, men disse vil komme på plass etter at porten er montert.

3. Dørssystem brann

“Vet ikke om det gjelder hele sameiet, men ved min inngang må jeg ha med nøkkel for å komme ut av bygning. Ved brann etc. og man må komme seg fort ut er det umulig å komme seg forbi utgang dør uten nøkkel.”

**Forslag til vedtak:**

Styret tar kontakt med brannvesenet for å avklare om dette er lovlig ihht. Brannforskriften. Styret informerer beboere etter befaring med brannvesenet om status tiltak på hvordan evakuering av bygg skal gjennomføres.

Styrets innstilling:

Styret er enig med forslagsstiller. Styret setter i gang nødvendige dialog og avklaringer med relevante instanser og kommer tilbake med mer info.



Vedlegg 2)

B) Øvrig informasjon fra Styret:

1. Økning av bredbåndhastighet i sameiet

Styret har reforhandlet internettavtalen med Lynet. Den nye avtalen innebærer følgende:

- Økt standard hastighet fra 100/100 (inn/ut) Mbit/s til 250/250 (inn/ut) Mbit/s
- Månedlig kostnader økes fra 99,- til 119,- kr, dette utgjør en økning av husleie på kr 20,- pr måned.

Endringene trer i kraft fra 01.05.2021.

2. Husk å informere Styret og forretningsfører om utleie av bruksenhet

Styret ønsker å minne seksjonseierne på at erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til Styret og forretningsfører for registrering, se sameiets vedtekter § 2.

«Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering», se sameiets vedtekt § 2.

3. Navneskilt på dørene

Styret ønsker også å minne seksjonseierne og beboerne på at navneskilt til inngangsdørene og postkasser bestilles av Tjuvholmen drift.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 26. juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Hamid Mozaffarian	2020 (2 år)
Styremedlem:	Astrid Næss Johansen	2020 (2 år)
Styremedlem:	Natalia McParland	2019 (2 år)

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 62 seksjoner fordelt på 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. .

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 34 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 007 125.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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 lån i DNB med lånenummer 1636.26.36810. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

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.

BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no



for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. 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 til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

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.

For øvrig vises det til sameiets avtale om teknisk drift og -forvaltning/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 leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Canal Digital (Telenor) om grunnpakke TV. Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91509000 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV signaler/kanaler.

Sameiet har en avtale med Lynet Internett om fibernett. Spørsmål vedrørende dette kan rettes til Lynet Internett på telefon 21 99 33 66. Se ellers www.lynet.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419676. 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.



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.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv 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 får den enkelte seksjonseier 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. 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.

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 Marlene Wold (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

På grunn av koronarestriksjoner har styret gjennomført færre fysiske styremøter. Det ble i perioden gjennomført tre ordinære styremøter, og det har blitt avholdt flere møter fortløpende på telefon, ad hoc dialoger samt e-post korrespondanse mellom styremøtene. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke befaringer og møter med leverandører.

Styreleder har også deltatt på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur (Brukerforum og Kontaktutvalg) hvor bl.a. saker som gjelder fellesområdene på Tjuvholmen har blitt diskutert. Tjuvholmen Infrastruktur er etablert av utbygger, se punkt 3 i årsberetningen for detaljer.

De største og viktigste sakene styret har arbeidet med det siste året er beskrevet under:

Bekjempelse av Skjeggkre (oktober 2020)

Styret mottok flere meldinger om forekomst av skjeggkre i flere leiligheter. Styret satt derfor i gang en prosess sammen med Norsk Hussoppforsikring og Nokas Skadedyrkontroll for å bekjempe dette i 2020. Alle seksjonene og fellesområdene ble behandlet.

Tiltak mot koronaviruset (juli 2020- april 2021)

Styret oppfordret alle beboere til å følge rådene fra myndighetene for å hindre spredning av koronaviruset. For å prøve å unngå smitte i vårt bygg har styret utarbeidet flere infoskriv om smitteverntiltakene i bygget. Taket ble også stengt av på nyttårsaften for å unngå større forsamlinger.



Gjennomførte oppgraderinger og vedlikehold

Styret har hatt stort fokus på nødvendige tiltak og utbedringer av bygget, herunder reparasjoner og vedlikehold. Styret har brukt mye tid på markedsundersøkelser for å velge riktige leverandører med tanke på pris og kvalitet.

Følgende vedlikeholdsarbeid er utført:

Maling og beisning av treverkvegg (sept 2020)

Treveggene og trepanelene i 10 og 11 etasje som er mest utsatt for regn og sol var i dårlig stand. Disse ble behandlet med maling og påført trebitt oljebeis.

Maling av svalgangene (oktober 2020)

Alle svalgangene (forbindelsesgangene til leilighetene), tak, vegger og vindfangene (små gangene mellom leiligheter) ble malt i original farge.

Utbedring av nødlyskurs i trappeoppgangen (november 2020)

I forbindelse med årets nødlyskontroll ble det registrert avvik knyttet til mangler på ekstra nødlyskurs i trappene og korridorene. Utbedringen ble gjennomført av Eda Elektro.

Sentralbytte av samtlige brannsentraler (januar 2021)

Kollektiv utskifting av alle brannsentralene på grunn av levetid og havari av en sentral på Odden. Sentralene på Odden er koblet til samme nettverk, det betyr at Drift/Securitas overvåker alle brannsentralene via dette nettverket. Utskifting ble gjennomført av TD.

Forbedring av pumperør til spillvann kum (mars 2021)

Det ble montert to annborringsklammer med albue ned for å styre vannstrålen ned i kummen, for å hindre vannspruting gjennom hullene opp av kummen. Arbeidet er gjennomført av TD.

Service av glassrekkverk på felles takterrasse (mars 2021)

Flere glassplater på taket hadde løsnet fra innfestingen på grunn av slitt gummipakninger. Det var behov for å utbedre dette for å unngå at glassrutene knuste eller ble skadet for eksempel på grunn av sterk vind. Samtlige gummipakninger/innfestinger har blitt utbedret.



Klager på støy og annet

Det totale antall klager har vært om lag det samme sammenlignet med forrige periode. En god del av klagen i siste halvdel av 2020 er knyttet til støy fra restauranten Sanoma som ligger i de tidligere lokalene til Mr. Bay.

Sanoma har et konsept med høy partyfaktor, dvs. høy musikk og lange åpningstider, noe som passer svært dårlig i en boligblokk. Beboere har vært plaget av støy, høy musikk, tobakksrøyk, roping og skriking. Styret har brukt mye tid på dialog med og prosessen mot Selvaag Eiendom, og har brukt forskjellige kanaler for bistand som for eksempel fra Huseiernes landsforbund. Styret har i tillegg sendt flere varsler og klager til Sanoma og Selvaag Eiendom.

Styret har jobbet hardt for å få Selvaag til å justere konsept til Sanoma. Dette har vært en utfordring og krevende prosess.

Restauranten er i skrivende stund stengt på grunn av korona-restriksjoner, men Styret forventer mer aktivitet når restriksjoner lettes på.

Styret har ellers mottatt enkelte klager av forskjellige art, som bråk fra oppussingsarbeid og støy fra høy musikk.

Felles takterrasse

Bruk og tilgang til felles takterrasse har lenge vært en utfordring. Styret jobber kontinuerlig med flere tiltak for å øke sikkerheten og redusere hærverk og tilgang for uvedkommende.

Det har vært episoder hvor personer fra sameiet i nabobygget har hoppet over branntrappen og holdt fester med mat og alkohol på vår takterrasse. De har blitt bortvist av styret, men dette har vært et gjentakende problem og har vært veldig utfordrende for styret.

Det har i tillegg vært flere brudd på reglene for bruk av takterrassen, særlig større sammenkomster. I et av tilfellene ble gjestene ble veldig aggressive og truende når styret minnet verten på sameiets reglement og ba dem om å forlate taket.

Som et prøvetiltak inngikk styret en egen tjenesteavtale med Securitas om ekstra inspeksjonsrunder på fredager og lørdager i tidsrommet juli-september. Securitas undersøkte om de som oppholdt seg på taket var beboere, om takreglene ble fulgt, bortviste uønskede personer og sendte en ukentlig rapport til Styret.



5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 251 716. Dette fordeler seg med underskudd kr 541 389 til Bolig og overskudd kr 289 673 til Næring. Næring blir avregnet hvert år.

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

Inntektene i 2020 var på totalt kr 4 100 748 som er i tråd med budsjett.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 4 361 422. Dette er 401 044 mindre enn budsjettet.

Hovedårsakene er følgende:

-Fjernvarmekostnadene har vært lavere enn budsjettet. Fjernvarmekostnaden vil være vesentlig påvirket av utetemperatur og lengden på sesongene hvor energikilden benyttes. Systemet er automatisert ved hjelp av følere som styrer igangsettelse og effekt etter utetemperatur.

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 av kostnadene 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 til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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



6. BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Styret besluttet å ikke øke felleskostnadene for 2021.
Innbetaling for renter og avdrag til lån er lagt til felleskostnadene.
Inntektene fra Næring er økt til kr 930 000. Opp 60 000 fra 2020.

Den foreløpige oversikten gir et positivt årsresultat på kr 238 358.
Det vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 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

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2020 på 3,3 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Økningen i forsikringspremien for sameiet Lille Stranden 2 er på 25% fra oktober 2020.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften holdes uendret fra 1.1.2021
Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 14.04.2021

Styret
i
Sameiet Lille Stranden 2

Hamid Mozaffarian/s/

Styreleder

Astrid Næss Johansen/s/

Styremedlem

Natalia McParland/s/

Styremedlem



Årsregnskap

SAMEIET LILLE STRANDEN 2

2020



SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Resultatregnskap

Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter			
Fellekostnader	3 742 092	3 742 092	3 472 096
Vedlikeholdsinntekter	158 088	158 088	105 498
Kabel-TV, bredbånd	200 568	200 568	200 568
Diverse inntekter	0	0	6 000
Sum inntekter	4 100 748	4 100 748	3 784 162
Driftskostnader inkl mva			
Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	1 310 220	1 010 548	392 346
Renovasjon	77 038	91 966	82 811
Vaktmester	95 684	68 970	54 533
Off. avgifter/vannavgift	268 281	279 835	349 288
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	395 532	347 865	351 022
Energi	656 690	1 183 227	1 061 865
Renhold	58 434	143 439	105 751
Utomsråder	107 061	267 976	133 583
Forsikring	134 638	154 219	105 574
Kabel-TV og bredbånd	221 366	204 575	200 503
Teknisk Drift og -Forvaltning	636 406	674 637	723 559
Støttefunksjoner	44 415	43 409	46 605
Adm. inkl. forretningsførsel og styrehonorar	355 657	291 800	281 752
Sum driftskostnader	4 361 422	4 762 466	3 889 191
Driftsresultat	-260 674	-661 718	-105 029
Finansinntekter	15 844	0	14 990
Finanskostnader	6 886	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	8 958	0	14 990
Resultat	-251 716	-661 718	-90 039



SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		11 844	23 982
TI-avregning, tilgode		598 545	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		86 330	162 809
Bankinnskudd	17	1 008 924	1 480 608
Bank, særvilkårskonto	17	308 334	307 136
Sum omløpsmidler		2 013 977	1 974 536
Sum eiendeler		2 013 977	1 974 536
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 255 533	1 333 522
Sum egenkapital	18	1 255 533	1 333 522
Langsiktig gjeld			
Lån		495 368	0
Sum langsiktig gjeld	19	495 368	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		205 152	135 024
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 532	83 854
TI-avregning, skyldig		0	421 016
Annen kortsiktig gjeld		36 391	1 120
Sum kortsiktig gjeld		263 075	641 014
Sum gjeld og egenkapital		2 013 977	1 974 536
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 013 977	1 974 536
Kortsiktig gjeld		263 075	641 014
Sum Arbeidskapital		1 750 901	1 333 522

Oslo, 14.04.2021
Styret for SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Hamid Mozaffarian/s/
Styreleder

Astrid Naess Johansen/s/
Styremedlem

Natalia McParland/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 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 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 og Næring**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – 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 og Næring**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – 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	Næring	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	4213	574	4787
Kvm i %	88 %	12 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	74,77	84,41	75,92
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019	57,50	112,55	67,60
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2018	59,30	120,40	66,60



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Nøkler og postkasseskilt	1 890	0	1 890
Vedlikehold bygninger	500 310	147 355	647 665
Vedlikehold nytt utstyr	0	704	704
Vedlikehold heis	25 963	0	25 963
Vedlikehold VVS	28 250	44 885	73 135
Vedlikehold ventilasjon	77 375	27 624	104 999
Vedlikehold elektrisk anlegg	413 649	42 215	455 864
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	1 047 437	262 784	1 310 220

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	77 038	77 038
Sum Renovasjon	0	77 038	77 038

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	731	93 369	94 100
Diverse utstyr	0	1 584	1 584
Sum Vaktmester	731	94 953	95 684

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	268 281	268 281
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	268 281	268 281

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	207 727	207 727
Vedlikehold brannvernanlegg	41 426	116 427	157 853
Heis-/alarmtelefon	0	29 952	29 952
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	41 426	354 106	395 532



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	141 694	141 694
Fjernvarme	0	514 996	514 996
Sum Energi	0	656 690	656 690

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	49 895	8 539	58 434
Sum Renhold	49 895	8 539	58 434

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	18 957	18 957
Skadedyrkontroll	0	877	877
Vedlikehold uteanlegg	33 664	53 562	87 226
Sum Uteområder	33 664	73 397	107 061

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	132 343	2 296	134 638
Sum Forsikring	132 343	2 296	134 638

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Kabel-TV og bredbånd	221 366	0	221 366
Sum Kabel-tv og bredbånd	221 366	0	221 366

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	11 023	11 023
Driftsavtaler TD og TI	170 039	455 344	625 383
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	170 039	466 367	636 406

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



Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	25 243	25 243
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	12 697	12 697
Diverse kostnader	6 475	0	6 475
Sum Støttefunksjoner	6 475	37 940	44 415

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	120 000	0	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	0	16 920
Forretningsførsel	108 445	34 550	142 995
Forretningsførsel tilleggstjenester	9 000	0	9 000
Revisjonshonorar	12 500	3 099	15 599
Juridisk honorar	31 688	0	31 688
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	2 568	0	2 568
Kontingenter	2 050	0	2 050
Styremøter	3 000	0	3 000
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	9 337	0	9 337
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	318 008	37 649	355 657

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	1 941	0	1 941
Renteinntekt, bank	1 327	0	1 327
Annen finansinntekt (utbytte)	12 576	0	12 576
Sum Finansinntekter	15 844	0	15 844

Note 17 Bankinnskudd

DnB 5083.07.09905 - Driftskonto	1 008 924
DnB 1503.66.07359 – Høyrentekonto	308 333
Sum bankinnskudd	1 317 257



Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Vedlikeholdsfond IB 01.01.20	569 034	0	569 034
Årets tilskudd	158 088	0	158 088
Sum vedlikeh. fond UB 31.12.20	727 122	0	727 122
Annen egenkapital IB	938 215	-173 727	764 488
Avgang/tilskudd	-158 088	173 727	15 639
+ årets resultat	-541 389	289 673	-251 716
Sum annen egenkapital UB	238 738	289 673	528 411
Sum egenkapital UB	965 860	289 673	1 255 533

Sameiet vil i 2021 kreditere Næring med kr 289 673 for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.

Note 19 Langsiktig gjeld

Lån DnB 1636 26 36810
Annuitetslån med løpetid på 7 år og 7 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.20: 495 368
Effektiv rente pr. 31.12.20: 3,74 %

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 191 853

Resultat	- 251 716
Avdrag	4 631
Resultat etter avdrag	- 256 347



SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik	
	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett
Inntekter												
Felleskostnader	2 872 092	2 872 092	0	870 000	870 000	0	3 742 092	3 742 092	0			
Vedlikeholdsinntekter	158 088	158 088	0	0	0	0	158 088	158 088	0			
Kabel-TV, bredbånd, internett	200 568	200 568	0	0	0	0	200 568	200 568	0			
Sum inntekter	3 230 748	3 230 748	0	870 000	870 000	0	4 100 748	4 100 748	0			
Driftskostnader inkl mva												
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 265 841	965 885	299 956	44 379	44 213	166	1 310 220	1 010 098	300 122			
Renovasjon	21 997	33 612	-11 615	55 041	58 354	-3 313	77 038	91 966	-14 928			
Vaktmester	82 282	60 700	21 582	13 402	8 270	5 132	95 684	68 970	26 714			
Off. avgifter/vannavgift	179 217	172 892	6 325	89 064	106 943	-17 879	268 281	279 835	-11 554			
Sikkerhet og vaktbånd (inkl bramvern)	344 165	304 536	39 629	51 367	43 329	8 038	395 532	347 865	47 667			
Energi	473 793	775 201	-301 408	182 897	408 026	-225 129	656 690	1 183 227	-526 537			
Renhold	57 410	141 603	-84 193	1 024	1 836	-812	58 434	143 439	-85 005			
Uteområder	98 860	240 297	-141 437	8 200	27 679	-19 479	107 061	267 976	-160 915			
Forsikring	119 094	135 727	-16 633	15 545	18 492	-2 947	134 638	154 219	-19 581			
Kabel-TV og bredbånd	221 366	180 045	41 321	0	24 530	-24 530	221 366	204 575	16 791			
Teknisk Drift og -Forvaltning	560 096	593 742	-33 646	76 310	80 895	-4 585	636 406	674 637	-38 231			
Støttefunksjoner	39 089	38 203	886	5 326	5 206	120	44 415	43 409	1 006			
Adm. inkl. forettingsforsel og styrehonorar	316 810	257 004	59 806	38 846	34 796	4 050	355 657	291 800	63 857			
Sum driftskostnader	3 780 021	3 899 447	-119 426	581 401	862 569	-281 168	4 361 422	4 762 016	-400 594			
Driftsresultat	-549 273	-668 699	119 426	288 599	7 431	281 168	-260 674	-661 268	400 594			
Finansinntekter	13 944	0	13 944	1 900	0	1 900	15 844	0	15 844			
Finanskostnader	6 060	0	6 060	826	0	826	6 886	0	6 886			
Sum finansinnt.- og kostnader	7 884	0	7 884	1 074	0	1 074	8 958	0	8 958			
Resultat	-541 389	-668 699	127 310	289 673	7 431	282 242	-251 716	-661 268	409 552			



SAMEIET LILLE STRANDEN 2

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet		Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett		Sum Virkelig	Sum Budsjett	
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 047 437	701 250	262 784	308 848	1 310 220	1 010 098	300 122	
Renovasjon	0	0	77 038	91 966	77 038	91 966	-14 928	
Vaktmester	731	0	94 953	68 970	25 983	68 970	26 714	
Off. avgifter/vannavgift	0	0	268 281	279 835	-11 554	279 835	-11 554	
Sikkerhet og vaktbånd (inkl. brauvenn)	41 426	16 875	354 106	330 990	395 532	347 865	47 667	
Energi	0	0	656 690	1 183 227	-526 537	1 183 227	-526 537	
Renhold	49 895	128 125	8 539	15 314	-6 775	143 439	-85 005	
Uteoråder	33 664	30 000	73 397	237 976	-164 579	267 976	-160 915	
Forsikring	132 343	150 405	2 296	3 814	-1 518	154 219	-19 581	
Kabel-TV og bredbånd	221 366	204 575	0	0	221 366	204 575	16 791	
Teknisk Drift og -Forvaltning	170 039	211 250	466 367	463 387	2 980	674 637	-38 231	
Sløtteinaksjoner	6 475	0	37 940	43 409	-5 469	43 409	1 006	
Adm.inkl. forretningsførsel og styrekonsern	318 008	256 999	37 649	34 801	2 848	291 800	63 857	
Sum driftskostnader	2 021 383	1 699 479	2 340 039	3 062 537	-722 498	4 361 422	-400 594	



SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	3 888 255	3 742 092	3 742 092	3 472 096
Vedlikeholdsinntekter	158 088	158 088	158 088	105 498
Avdrag/renter på lån	62 945	0	0	0
Andre inntekter	199 854	0	0	0
Kabel-TV, bredbånd	219 632	200 568	200 568	200 568
Diverse inntekter	0	0	0	6 000
Sum inntekter	4 528 774	4 100 748	4 100 748	3 784 162
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	474 580	1 310 220	1 010 548	392 346
Renovasjon	100 648	77 038	91 966	82 811
Vaktmester	71 413	95 684	68 970	54 533
Off. avgifter/vannavgift	384 747	268 281	279 835	349 288
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	485 002	395 532	347 865	351 022
Energi	1 053 068	656 690	1 183 227	1 061 865
Renhold	81 630	58 434	143 439	105 751
Uteområder	170 242	107 061	267 976	133 583
Forsikring	156 118	134 638	154 219	105 574
Kabel-TV og bredbånd	219 632	221 366	204 575	200 503
Teknisk Drift og -Forvaltning	671 439	636 406	674 637	723 559
Støttefunksjoner	38 302	44 415	43 409	46 605
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	364 240	355 657	291 800	281 752
Sum driftskostnader	4 271 061	4 361 422	4 762 466	3 889 191
Driftsresultat	257 713	-260 674	-661 718	-105 029
Finansinntekter	0	15 844	0	14 990
Finanskostnader	19 355	6 886	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	-19 355	8 958	0	14 990
Resultat	238 358	-251 716	-661 718	-90 039
Resultat eks. vedlikeholdsfond	-119 584	-409 804	-819 806	-195 537



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Stranden 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 2's årsregnskap som viser et underskudd på kr 251.716. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 13. april 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no