



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 458 252
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 104 665	10 654 255
Sum inntekter		11 104 665	10 654 255
Kostnader			
Annen driftskostnad		11 104 664	10 654 255
Sum kostnader		11 104 664	10 654 255
Driftsresultat		1	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1	0
Årsresultat		1	0
Totalresultat		1	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 025 501	750 364
Sum fordringer		1 025 501	750 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		244 326	690 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 326	690 952
Sum omløpsmidler		1 269 827	1 441 316
SUM EIENDELER		1 269 827	1 441 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
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		467 848	901 408
Annen kortsiktig gjeld		801 978	539 909
Sum kortsiktig gjeld		1 269 826	1 441 317
Sum gjeld		1 269 826	1 441 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 269 827	1 441 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548987

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 458 252
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 104 665	10 654 255
Sum inntekter		11 104 665	10 654 255
Kostnader			
Annen driftskostnad		11 104 664	10 654 255
Sum kostnader		11 104 664	10 654 255
Driftsresultat		1	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1	0
Årsresultat		1	0
Totalresultat		1	0



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 025 501	750 364
Sum fordringer		1 025 501	750 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		244 326	690 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 326	690 952
Sum omløpsmidler		1 269 827	1 441 316
SUM EIENDELER		1 269 827	1 441 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
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	467 848	901 408
Annen kortsiktig gjeld	801 978	539 909
Sum kortsiktig gjeld	1 269 826	1 441 317
 Sum gjeld	 1 269 826	 1 441 317
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 1 269 827	 1 441 316



Organisasjonsnr: 993 458 252
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 1, 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 og 5 avholdes

Mandag 19.06.2023

Møtet avholdes i Canica sine lokaler.

Adresse: Karenslyst Allé 4, 0278 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 godkjennes som sameiets årsregnskap.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Oslo 10.06.2023

Styret



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ekstra ordinært årsmøte den 20.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Bjørn Bratt Aanensen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Geir Vee Lund	2021 (2 år)
Styremedlem:	Thomas Gundersen	2021 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 seksjoner fordelt på 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr 210 og Bruksnr. 37 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 458 252.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

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 Servicetorget ved rapportering av avvik eller bestillinger.
Tjenesten er tilgjengelig via <http://tjuvholmendrift.no>

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Dokumentet er elektronisk signert



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

Boligselskap 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 med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet 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 boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet 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.

Brannsikringsutstyr:

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fra 01.04.2021 fullverdifsikret i IF, fra 01.04.2021, med forsikringsnummer SP3216234.1.1.

Fullverdifsikring 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 verdøkninger 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 utgjør kr 10 000.

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

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 Johanne Kirkerud (Newsec).

Dokumentet er elektronisk signert



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.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ 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 seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

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.

Styret har ikke avholdt styremøter i 2021, men har hatt løpende dialog gjennom året. Driften av eiendommen har forløpt normalt.

Dokumentet er elektronisk signert



ARSREGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og viser et null-resultat da Kontor og Næring sine felleskostnader er avregnet.

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

Kostnadene i 2022 var totalt kr 11 104 664.
Dette er tilnærmet likt med budsjett.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, forretningsførsel, 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 næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

BUDSJETT 2023

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

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 1 117 602.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften, økes med 12% i 2022
Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 %.
Tilsynsgebyr feiing kr.171, feiegebyr pipeløp kr.1 000.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 14.06.2023

Styret i Tjuvholmen Allé 1, 3, 5

Bjørn Bratt Aanesen
Styreleder

Geir Vee Lund
Styremedlem

Thomas Gundersen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

2022

Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5 Org.nr. 993458252

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		11 104 665	12 063 582	10 654 255
Sum inntekter	1	11 104 665	12 063 582	10 654 255
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 478 282	2 926 507	1 635 113
Renovasjon	4	526 214	609 923	367 498
Vaktmester	5	61 634	52 813	48 898
Off. avgifter/vannavgift	6	439 081	547 412	326 105
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	915 646	918 687	1 077 385
Energi	8	5 098 667	3 789 648	4 429 876
Renhold	9	92 965	160 986	37 455
Uteområder	10	333 079	272 707	270 188
Forsikring	11	165 379	44 405	173 422
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	1 683 020	1 551 794	1 985 518
Støttefunksjoner	13	103 771	109 839	108 816
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	14	206 925	205 149	193 982
Sum driftskostnader		11 104 664	11 189 870	10 654 255
Driftsresultat		1	873 712	0
Resultat		1	873 712	0

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		1 504	1 505
Andre kortsiktige fordringer	17	988 643	714 165
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	15	35 353	34 694
Bankinnskudd	16	244 326	690 952
Sum omløpsmidler		1 269 827	1 441 316
Sum eiendeler		1 269 827	1 441 316
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		467 848	901 408
Annen kortsiktig gjeld	17	801 978	539 909
Sum kortsiktig gjeld		1 269 826	1 441 317
Sum gjeld og egenkapital		1 269 827	1 441 316
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 269 827	1 441 316
Kortsiktig gjeld		1 269 826	1 441 317
Sum Arbeidskapital		0	0

Oslo, 14.06.2023
Styret for Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

Bjørn Bratt-Aanensen
Styreleder

Geir Vee Lund
Styremedlem

Thomas Gundersen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk 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 2022 – fordelt*».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

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

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	14 375	1 919	16 294
Kvm i %	88,22 %	11,78 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2022:	51,74	94,66	56,79
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2021:	51,10	79,91	54,49
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	38,89	65,67	42,05

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	116 714	263 105	379 819
Vedlikehold nytt utstyr	0	22 607	22 607
Vedlikehold heis	205 200	881	206 081
Vedlikehold VVS	274 187	24 670	298 858
Vedlikehold ventilasjon	161 197	94 971	256 168
Vedlikehold elektrisk anlegg	93 157	221 592	314 749
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	850 456	627 827	1 478 282

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.
Renovasjon	0	526 214	526 214
Sum Renovasjon	0	526 214	526 214

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	859	48 484	49 343
Diverse utstyr	8 756	3 535	12 291
Sum Vaktmester	9 615	52 019	61 634

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	438 048	1 033	439 081
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	438 048	1 033	439 081

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	644 822	644 822
Vedlikehold brannvernanlegg	170 281	36 820	207 101
Heis-/alarmtelefon	0	63 723	63 723
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	170 281	745 366	915 646

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	2 226 521	25 396	2 251 917
Fjernvarme	2 846 750	0	2 846 750
Sum Energi	5 073 272	25 396	5 098 667

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	69 000	23 965	92 965
Sum Renhold	69 000	23 965	92 965

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	85 431	85 431
Skadedyrkontroll	24 817	3 790	28 607
Vedlikehold uteanlegg	0	219 041	219 041
Sum Uteområder	24 817	308 262	333 079

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	163 153	2 226	165 379
Sum Forsikring	163 153	2 226	165 379

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	26 925	6 032	32 956
Driftsavtaler TD og TI	399 316	1 250 748	1 650 064
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	426 241	1 256 779	1 683 020

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

Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	79 838	79 838
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele data	0	28 159	28 159
Diverse kostnader	88	-4 314	-4 227
Sum Støttefunksjoner	88	103 683	103 771

Dokumentet er elektronisk signert



Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	0	0	0
Forretningsførsel	86 649	92 660	179 309
Forretningsførsel Tilleggstjenester	0	0	0
Revisjonshonorar	14 000	7 809	21 809
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	1 307	0	1 307
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	106 456	100 469	206 925

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

Note 15 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	35 353
Periodiserte kostnader	0
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	35 353

Note 16 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	244 326
Sum bankinnskudd	244 326

Note 17 Andre kortsiktige fordringer/gjeld

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor med kr 824 876 og kreditere Næring med kr 200 211 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette er avsatt i regnskapet for 2022. Sameiet har til gode kr. 163 767 fra strømleverandør pr. 31.12.22.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleiskostnader	8 924 876	9 683 582	-758 706	2 179 789	3 600 050	-1 420 261	11 104 665	13 283 632	-2 178 967
Sum inntekter	8 924 876	9 683 582	-758 706	2 179 789	3 600 050	-1 420 261	11 104 665	13 283 632	-2 178 967
Driftkostnader inkl.m.v									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 333 375	2 611 558	-1 278 183	144 908	314 949	-170 041	1 478 282	2 926 507	-1 448 225
Renovasjon	288 672	374 449	-85 777	237 543	235 474	2 069	526 214	609 923	-83 709
Vaktmester	55 028	46 707	8 321	6 606	6 106	500	61 634	52 813	8 821
Off. avgifter/vannavgift	136 225	157 052	-20 827	302 855	390 360	-87 505	439 081	547 412	-108 331
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brannvern)	812 718	812 469	249	102 929	106 218	-3 289	915 646	918 687	-3 041
Energi	4 008 080	2 760 064	1 248 016	1 090 588	1 029 584	61 004	5 098 667	3 789 648	1 309 019
Rentehold	82 217	156 825	-74 608	10 749	4 161	6 588	92 965	160 986	-68 021
Utsonnider	294 568	241 177	53 391	38 510	31 530	6 980	333 079	272 707	60 372
Forakning	146 258	39 271	106 987	19 121	5 134	13 987	165 379	44 405	120 974
Teknisk Drift og -forvaltning	1 555 615	1 372 376	183 239	198 250	179 418	18 832	1 753 864	1 551 794	202 070
Støttefunksjoner	91 773	97 139	-5 366	11 998	12 700	-702	103 771	109 839	-6 068
Adm.inkl. Ernæringsrådgiv. og styrehonorar	183 001	181 430	1 571	23 925	23 719	206	206 925	205 149	1 776
Sum driftskostnader	8 987 529	8 850 517	137 012	2 187 980	2 339 353	-151 373	11 175 508	11 189 870	-14 362
Driftresultat	-62 653	833 065	-895 718	-8 191	1 260 697	-1 268 888	-70 843	2 093 762	-2 164 605
Resultat	-62 653	833 065	-895 718	-8 191	1 260 697	-1 268 888	-70 843	2 093 762	-2 164 605

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

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

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	850 456	2 363 500	627 827	563 007	1 478 282	2 926 507
Renovasjon	0	0	526 214	609 923	-83 709	609 923
Vaktmester	9 615	0	52 019	52 813	-794	52 813
Off. avgifter/vannavgift	438 048	537 500	1 033	9 912	439 081	547 412
Sikkerhet og vakthold (inkl. brunvøm)	170 281	136 250	34 031	782 437	915 646	918 687
Energi	5 073 272	3 750 000	25 396	39 648	5 098 667	3 789 648
Renhold	69 000	131 250	23 965	29 736	92 965	160 986
Utleirområder	24 817	0	24 817	272 707	333 079	272 707
Forsikring	163 153	24 581	308 262	19 824	165 379	44 405
Teknisk Drift og -forvaltning	497 085	287 500	1 256 779	1 264 294	1 753 864	1 551 794
Støttefunksjoner	88	0	88	109 839	103 771	109 839
Adm. inkl. forretningsførser og styrelsesomr.	106 456	105 408	1 048	99 741	206 925	205 149
Sum driftskostnader	7 402 268	7 335 989	3 773 240	3 853 881	11 175 508	11 189 870
				-80 641		-14 362

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 1, 3 Og 5

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	12 293 632	11 104 665	12 063 582	10 654 255
Sum inntekter	12 293 632	11 104 665	12 063 582	10 654 255
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 574 196	1 478 282	2 926 507	1 635 113
Renovasjon	382 048	526 214	609 923	367 498
Vaktmester	56 995	61 634	52 813	48 898
Off. avgifter/vannavgift	488 032	439 081	547 412	326 105
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	990 284	915 646	918 687	1 077 385
Energi	4 843 475	5 098 667	3 789 648	4 429 876
Renhold	165 169	92 965	160 986	37 455
Uteområder	448 152	333 079	272 707	270 188
Forsikring	181 006	165 379	44 405	173 422
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 704 408	1 683 020	1 551 794	1 985 518
Støttefunksjoner	124 708	103 771	109 839	108 816
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	217 557	206 925	205 149	193 982
Sum driftskostnader	11 176 030	11 104 664	11 189 870	10 654 255
Driftsresultat	1 117 602	1	873 712	0
Resultat	1 117 602	1	873 712	0

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allè 1,3 og 5
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allè 1, 3 og 5 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. 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 pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 14.06 2023

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsdok til sign


Name Date
Lund, Geir Vee **2023-06-14**

Identification

 bankID Lund, Geir Vee

Name Date
Gundersen, Thomas **2023-06-14**

Identification

 bankID Gundersen, Thomas
PA MOBIL

Name Date
Aanensen, Bjørn **2023-06-14**

Identification

 bankID Aanensen, Bjørn



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



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 1,3 og 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 1,3 og 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 15. juni 2023

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor