



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 175 001	2 779 996
Sum inntekter		4 175 001	2 779 996
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 773 053	2 974 862
Sum kostnader		5 773 053	2 974 862
Driftsresultat		-1 598 052	-194 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 576	6 571
Sum finansinntekter		7 576	6 571
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 576	6 571
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 590 476	-188 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 590 476	-188 295
Årsresultat		-1 590 476	-188 295
Totalresultat		-1 590 476	-188 295



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		650 001	
Andre fordringer		88 819	61 505
Sum fordringer		738 820	61 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 474	165 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 474	165 762
Sum omløpsmidler		871 294	227 267
SUM EIENDELER		871 294	227 267

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 590 476	-13 408
Sum opptjent egenkapital		-1 590 476	-13 408
Sum egenkapital		-1 590 476	-13 408
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		949 889	240 676
Annen kortsiktig gjeld		1 511 881	
Sum kortsiktig gjeld		2 461 770	240 676
Sum gjeld		2 461 770	240 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		871 294	227 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548565

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: 01.01.2022 - 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: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 175 001	2 779 996
Sum inntekter		4 175 001	2 779 996
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 773 053	2 974 862
Sum kostnader		5 773 053	2 974 862
Driftsresultat		-1 598 052	-194 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 576	6 571
Sum finansinntekter		7 576	6 571
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 576	6 571
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 590 476	-188 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 590 476	-188 295
Årsresultat		-1 590 476	-188 295
Totalresultat		-1 590 476	-188 295



Sum opptjent egenkapital	-1 590 476	-13 408
Sum egenkapital	-1 590 476	-13 408
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	949 889	240 676
Annen kortsiktig gjeld	1 511 881	
Sum kortsiktig gjeld	2 461 770	240 676
Sum gjeld	2 461 770	240 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	871 294	227 267



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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 2/Bolette Brygge 1 avholdes
mandag 19.06.23 kl 14.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det vises til årsberetningen i innkallingen og styret ber årsmøtet ta denne til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Styret foreslår og godkjenne årets regnskap og at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Oslo, 08.06.2023

Styret i Sameiet Tjuvholmen Allé 2/Bolette Brygge 1

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på fullmaktsblanketten.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med elektronisk signatur.



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 04.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Sabine Bartler	2022 (2 år)
Styremedlem:	Steinar Ødegård	2022 (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 **Servicetorget** 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 2023 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 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og viser et underskudd på kr 1 590 476.

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

Kostnadene i 2022 var på totalt kr 5 773 053 som er kr 2 303 684 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 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.

6. BUDSJETT 2023

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

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 349 516. 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 2023 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 2023. 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 øker med 12,5% fra 1.1.2023.

Vann- og avløpsavgiften øker med 16 % fra 1.1.2023.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 14.06.2023

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 2/Bolette Brygge 1

Sabine Bartler

Styreleder

Steinar Ødegaard

Styremedlem

Bjørn Aanensen

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

**Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette
Brygge 1**

2022

Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1 Org.nr. 992102195

Dokumentet er elektronisk signert



Samciyet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		4 175 001	3 525 000	2 779 996
Sum inntekter	1	4 175 001	3 525 000	2 779 996
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	2 994 178	1 027 555	460 842
Renovasjon	4	126 659	149 149	86 990
Vaktmester	5	73 577	222 376	106 902
Off. avgifter/vannavgift	6	143 358	158 520	94 825
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	418 819	333 993	397 633
Energi	8	976 756	706 023	869 850
Renhold	9	70 907	112 858	133 175
Uteområder	10	96 148	86 685	83 092
Forsikring	11	111 234	86 306	76 218
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	621 910	439 039	531 955
Støttefunksjoner	13	29 280	30 869	29 681
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	14	110 226	115 996	103 700
Sum driftskostnader		5 773 053	3 469 369	2 974 862
Driftsresultat		-1 598 052	55 631	-194 866
Finansinntekter	15	7 576	0	6 571
Sum finansinnt.- og kostnader		7 576	0	6 571
Resultat		-1 590 476	55 631	-188 295

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		650 001	0
TI-avregning, tilgode		-1	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	16	88 820	61 505
Bankinnskudd	17	132 474	165 762
Sum omløpsmidler		871 294	227 267
Sum eiendeler		871 294	227 267
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 590 476	-13 408
Sum egenkapital	18	-1 590 476	-13 408
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		949 889	240 676
Annen kortsiktig gjeld		1 511 881	0
Sum kortsiktig gjeld		2 461 770	240 676
Sum gjeld og egenkapital		871 294	227 267
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		871 294	227 267
Kortsiktig gjeld		2 461 770	240 676
Sum Arbeidskapital		-1 590 476	-13 408

Oslo, 14.06.2023

Styret for Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1

Sabine Bartler
Styreleder

Bjørn Bratt-Aanensen
Styremedlem

Steinar Ødegård
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 tjenestepensjon -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*».

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	2 196 329	68 095	2 264 424
Vedlikehold nytt utstyr	0	5 839	5 839
Vedlikehold heis	54 923	0	54 923
Vedlikehold VVS	46 272	12 458	58 730
Vedlikehold ventilasjon	25 203	457 150	482 352
Vedlikehold elektrisk anlegg	63 421	64 489	127 910
Sum Vedlikehold bygg/tekn. Anlegg	2 386 148	608 030	2 994 178

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	126 659	126 659
Sum Renovasjon	0	126 659	126 659

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	72 664	72 664
Diverse utstyr	0	913	913
Sum Vaktmester	0	73 577	73 577

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	143 358	143 358
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	143 358	143 358

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	166 543	166 543
Vedlikehold brannvernanlegg	167 334	68 482	235 817
Heis-/alarmtelefon	0	16 458	16 458
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	167 334	251 484	418 819

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	190 751	190 751
Fjernvarme	0	786 005	786 005
Sum Energi	0	976 756	976 756

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	64 436	6 472	70 907
Sum Renhold	64 436	6 472	70 907

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	22 065	22 065
Skadedyrkontroll	16 530	979	17 509
Vedlikehold uteanlegg	0	56 574	56 574
Sum Uteområder	16 530	79 617	96 148

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	110 515	719	111 234
Sum Forsikring	110 515	719	111 234

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	1 558	1 558
Driftsavtaler TD og TI	297 312	323 041	620 352
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	297 312	324 599	621 910

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

Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	20 620	20 620
Kontorrekvisita	0	0	0
Datakostnader	2 500	0	2 500
Tele data	0	7 273	7 273
Diverse kostnader	280	-1 393	-1 113
Sum Støttefunksjoner	2 780	26 500	29 280

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	0	0	0
Forretningsførsel	67 088	23 932	91 020
Forretningsførsel Tilleggstjenester	1 328	0	1 328
Revisjonshonorar	12 500	2 017	14 517
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	1 362	0	1 362
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	84 277	25 949	110 226

Bori BBL 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)	7 576	0	7 576
Sum Finansinntekter	7 576	0	7 576

Note 16 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	88 820
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	88 820

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	132 474
Sum bankinnskudd	132 474

Note 18 Egenkapital

	Kontor Næring/TBRH		Sameiet
Annen egenkapital IB	-258 195	244 787	-13 408
avgang/tilskudd	258 195	-244 787	13 408
-/+ årets resultat	-1 493 727	-96 749	-1 590 476
Annen egenkapital UB	-1 493 727	-96 749	-1 590 476

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor kr 1 493 727 og fakturere næring med kr 96 749 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkeleg		Kontor		Næring		Virkeleg		Sum	
	Virkeleg	Avvik	Budsjett	Avvik	Budsjett	Avvik	Virkeleg	Budsjett	Avvik	
Inntekter										
Felleskostnader	3 477 399	577 399	2 900 000	577 399	697 602	625 000	4 175 001	3 525 000	650 001	
Sum inntekter	3 477 399	577 399	2 900 000	577 399	697 602	625 000	4 175 001	3 525 000	650 001	
Driftkostnader inkl mva										
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 678 330	1 754 658	923 672	1 754 658	315 848	103 883	2 994 178	1 027 555	1 966 623	
Renovasjon	71 596	-23 081	94 677	-23 081	55 062	54 472	126 659	149 149	-22 490	
Vaktmester	64 739	-133 752	198 491	-133 752	8 838	23 885	73 577	222 376	-148 799	
Off avgifter/vannavgift	78 182	19 629	58 553	19 629	65 176	99 967	143 358	158 520	-15 162	
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	389 312	89 508	299 804	89 508	29 507	34 189	418 819	333 993	84 826	
Energi	749 028	252 317	496 711	252 317	227 729	209 312	976 756	706 023	270 733	
Renhold	70 152	-41 791	111 943	-41 791	756	915	70 907	112 858	-41 951	
Utsonderer	86 302	8 509	77 793	8 509	9 846	8 892	96 148	86 685	9 462	
Forakning	98 817	22 093	76 724	22 093	12 416	9 582	111 234	86 306	24 928	
Teknisk Drift og -forvaltning	566 605	172 940	393 665	172 940	55 305	45 374	621 910	439 039	182 871	
Støttefunksjoner	26 587	27 740	27 740	27 740	2 693	3 129	29 280	30 869	-1 589	
Adm.inkl. Ernæringsrådgiv. og styrehonorar	98 206	-5 125	103 331	-5 125	12 021	12 665	110 226	115 996	-5 770	
Sum driftskostnader	4 977 855	2 114 751	2 863 104	2 114 751	795 197	606 265	5 773 053	3 469 369	2 303 684	
Driftresultat	-1 500 456	-1 537 352	36 896	-1 537 352	-97 595	18 735	-1 598 052	55 631	-1 653 683	
Finansinntekter	6 730	6 730	0	6 730	846	0	7 576	0	7 576	
Sum finansint. og kostnader	6 730	6 730	0	6 730	846	0	7 576	0	7 576	
Resultat	-1 493 727	-1 530 623	36 896	-1 530 623	-96 749	18 735	-1 590 476	55 631	-1 646 107	

Dokumentet er elektronisk signert



Samciet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	3 750 000	4 175 001	3 525 000	2 779 996
Sum inntekter	3 750 000	4 175 001	3 525 000	2 779 996
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	748 438	2 994 178	1 027 555	460 842
Renovasjon	90 226	126 659	149 149	86 990
Vaktmester	93 076	73 577	222 376	106 902
Off. avgifter/vannavgift	174 420	143 358	158 520	94 825
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	344 659	418 819	333 993	397 633
Energi	852 530	976 756	706 023	869 850
Renhold	66 260	70 907	112 858	133 175
Uteområder	133 249	96 148	86 685	83 092
Forsikring	116 841	111 234	86 306	76 218
Teknisk Drift og -Forvaltning	619 392	621 910	439 039	531 955
Støttefunksjoner	43 459	29 280	30 869	29 681
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	117 934	110 226	115 996	103 700
Sum driftskostnader	3 400 484	5 773 053	3 469 369	2 974 862
Driftsresultat	349 516	-1 598 052	55 631	-194 866
Finansinntekter	0	7 576	0	6 571
Sum finansinnt.- og kostnader	0	7 576	0	6 571
Resultat	349 516	-1 590 476	55 631	-188 295

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 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, 2023

—

Styrets leder

Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



Årsdok til sign

Name Date
Ødegård, Steinar **2023-06-14**

Identification

 **Ødegård, Steinar**

Name Date
Aanensen, Bjørn **2023-06-15**

Identification

 **Aanensen, Bjørn**

Name Date
Bartler, Jennica Sabine **2023-06-13**

Identification

 **Bartler, Jennica Sabine**



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 2 / Bolette Brygge 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 2 / Bolette Brygge 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.590.476. 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.

Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

Øvrig informasjon

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

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



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 15. juni 2023

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor