



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 814 743	
Sum inntekter		5 814 743	0
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	
Annen driftskostnad		5 594 451	4
Sum kostnader		5 811 241	4
Driftsresultat		3 502	-4
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 083	
Sum finansinntekter		30 083	0
Annen finanskostnad		674	
Sum finanskostnader		674	0
Netto finans		29 409	0
Ordinært resultat før skattekostnad		32 911	-4
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 911	-4
Årsresultat		32 911	-4
Totalresultat		32 911	-4
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 911	-4
Sum overføringer og disponeringer		32 911	-4



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		527 403	-197 769
Sum fordringer		527 403	-197 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 257	197 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 257	197 765
Sum omløpsmidler		851 660	-4
SUM EIENDELER		851 660	-4

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		382 663	
Sum opptjent egenkapital		382 663	
Sum egenkapital		382 663	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		42 601	
Annen kortsiktig gjeld		426 396	
Sum kortsiktig gjeld		468 997	0
Sum gjeld		468 997	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 660	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570574

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 814 743	
Sum inntekter		5 814 743	0
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	
Annen driftskostnad		5 594 451	4
Sum kostnader		5 811 241	4
Driftsresultat		3 502	-4
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 083	
Sum finansinntekter		30 083	0
Annen finanskostnad		674	
Sum finanskostnader		674	0
Netto finans		29 409	0
Ordinært resultat før skattekostnad		32 911	-4
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 911	-4
Årsresultat		32 911	-4
Totalresultat		32 911	-4
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 911	-4
Sum overføringer og disponeringer		32 911	-4



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

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		527 403	-197 769
Sum fordringer		527 403	-197 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 257	197 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 257	197 765
Sum omløpsmidler		851 660	-4
SUM EIENDELER		851 660	-4
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		382 663	
Sum opptjent egenkapital		382 663	



Sum egenkapital	382 663	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	42 601	
Annen kortsiktig gjeld	426 396	
Sum kortsiktig gjeld	468 997	0
Sum gjeld	468 997	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	851 660	0



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

2329 SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7





Til seksjonseierne i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Velkommen til årsmøte, tirsdag 13. juni 2023, kl. 18.00 i Lofoten Restaurant, Stranden, Aker Brygge.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Ved avstemming har hver seksjon stemmer i forhold til sin eierbrøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7
avholdes tirsdag 13. juni 2023 kl. 18.00 i Lofoten Restaurant, Stranden, Aker Brygge.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås at godtgjørelsen i sum fastsettes til 140.000 kroner, med følgende fordeling: Styreleder 58 %, styremedlemmer 21% til hver.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
Jafar Altememy stiller som kandidat.

Oslo, 31.05.2023
Styret i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Asle Strand Jafar Altememy Lise Heen Stikbakke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asle Strand	Lille Stranden 6
Styremedlem	Jafar Altememy	Bolette Brygge 5
Styremedlem	Lise Heen Stikbakke	Lille Stranden 8

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på Vibbo eller ved å sende e-post til bolette@styrerrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

Sameiet består av 59 seksjoner.

SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992013095, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 35

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

SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av 2022. En rekke saker har i tillegg blitt avklart løpende via epost mellom styremedlemmene. Asle Strand har i tillegg deltatt på møtene til Tjuvholmen Infrastruktur (TI-Brukerforum) og Kontaktutvalget (TI-KU)

Styremøter og årsmøtet har blitt avholdt fysisk. Det er et mål å fortsette denne praksisen. Øvrige administrative møter på Tjuvholmen har vært avholdt som hybridmøter.

Etter den store rehabiliteringen av taket og påfølgende 1-års kontroll ble det gjennomført en del mindre utbedringer som garantisaker. Det gjenstår fortsatt enkelte punkter.

Jafar Altememy har ansvaret for forvaltningssystemet som benyttes til å godkjenne og holde kontroll på alle inngående fakturaer til sameiet. Dette for å sikre at fakturaene



sameiet mottar er i henhold til avtalte leveranser. Alle fakturaer godkjennes i tillegg av styreleder. Rutinene for dette har blitt gjennomgått som følge av ny forretningsfører.

Jafar har også ansvaret for å følge opp avtalen med Telenor og leveransen av både Tv- og bredbånd. Sameiet forhandlet i 2020 en ny avtale med Telenor som gir beboere et bedre tilbud og bedre økonomiske betingelser. Nytt utstyr ble utplassert i 2021.

I forbindelse med overgang til Obos som forretningsfører fikk vi tilgang til en del nye tjenester. Både kanaler til å spre informasjon og nye tekniske muligheter. Ytterdørene kan nå åpnes via app, og beboerne kan i tillegg bestille tilsvarende for egne innvendige dører.

Strømprisene forble på et svært høyt nivå i hele 2022. Budsjettet tok høyde for kostnader tilsvarende det høye nivået i 2021, men det viste seg å være for lavt. Styret måtte derfor øke fellesutgiftene mot slutten av 2022.

Med bakgrunn i de store kostnadene i forbindelse med rehabiliteringen av taket har øvrig vedlikehold vært på et minimum. Det må i tillegg forventes et økt vedlikeholdsbehov framover som følge av sameiets stadig økende alder. Styret har i noen tid hatt planer om å lage en oversikt over forventet vedlikeholdsbehov, samt lage et kostnadsestimert for dette. Dette forventes gjort i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Regnskapet viser på enkelte poster vesentlige avvik fra budsjettet. Dette skyldes en utfordrende overgang fra gammel til ny forretningsfører. Det tok lang tid å få overført budsjettet og det var ikke i tråd med tidligere praksis.

I det overførte budsjettet er fordelingen av kostnader mellom Tjuvholmen infrastruktur, Tjuvholmen drift og generelle kostnader til Drift og vedlikehold blitt helt feil. Sameiet har derfor i stor grad sett disse postene under ett gjennom året.

Enkelte kostnader, og i særdeleshet energi, ble betydelig høyere enn budsjettert. Styret så seg derfor nødt til å kreve inn ekstra kapital i siste kvartal av 2022. Dette var ikke budsjettert og sum innkrevde felleskostnader er derfor høyere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 382 663.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 345 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men strømstøtten vil videreføres på om lag samme nivå. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 32.911. 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 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 4. juni 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7
ORG.NR. 992 013 095, KUNDENR. 2329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 814 743	5 314 660	5 314 580	6 679 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 814 743	5 314 660	5 314 580	6 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 790	-26 790	0	-27 000
Styrehonorar	4	-190 000	-190 000	-190 000	-140 000
Revisjonshonorar		-14 250	-19 944	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-109 810	-148 652	-253 731	-130 000
Konsulenthonorar	5	-12 289	-28 519	0	-13 000
Drift og vedlikehold	6	-139 135	-253 752	-1 432 009	-345 000
Forsikringer		-215 674	-191 374	-205 068	-270 000
Tjuvholmen Infrastruktur AS		-4 516 771	-4 111 340	-2 099 420	-4 795 000
Tjuvholmen Drift AS		-258 014	-235 953	-923 956	-283 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 727	-213 058	-209 875	-242 000
Andre driftskostnader	7	-102 782	-127 034	-702 134	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 811 241	-5 546 416	-6 016 193	-6 374 000
DRIFTSRESULTAT		3 502	-231 756	-701 613	305 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	30 083	19 967	0	30 000
Finanskostnader	9	-674	-157	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 409	19 810	0	29 000
ÅRSRESULTAT		32 911	-211 947	-701 613	334 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		32 911	-211 947		



SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7
ORG.NR. 992 013 095, KUNDENR. 2329

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		441	-313 387
Forskuddsbetalte kostnader		350 759	276 535
Andre kortsiktige fordringer	10	176 203	0
Driftskonto OBOS-banken		304 238	0
Sparekonto OBOS-banken		20 019	0
Innskudd i andre banker		0	795 942
SUM OMLØPSMIDLER		851 660	759 091
SUM EIENDELER		851 660	759 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	382 663	564 267
SUM EGENKAPITAL		382 663	564 267
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		412 031	13 011
Leverandørgjeld		42 601	-5 353
Annen kortsiktig gjeld	12	14 365	187 166
SUM KORTSIKTIG GJELD		468 997	194 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 660	759 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.05.2023

Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10/bolette Brygge 3-7

Asle Strand

Jafar Altememy

Lise Heen Stikbakke

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 710 132
Felleskostnader næring	1 417 000
Kapitalinnkalling	499 991
Internett-TV	187 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 814 743

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, Marsh AS -12 289

SUM KONSULENTHONORAR -12 289

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -45 884

Drift/vedlikehold elektro -37 963

Drift/vedlikehold heisanlegg -82 939

Drift/vedlikehold brannsikring -11 006

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg 38 657

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -139 135

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -8 564

Renhold ved firmaer -72 347

Andre fremmede tjenester -10 464

Andre kontorkostnader -3 260

Telefon, annet -5 351

Bank- og kortgebyr -2 796

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -102 782

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 757

Renter av sparekonto i OBOS-banken 111

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 8 307

Kundeutbytte fra Gjensidige 19 908

SUM FINANSINNTEKTER 30 083

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -674

SUM FINANSKOSTNADER -674

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tjuvholmen Infrastruktur AS 176 203

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 176 203



NOTE: 11

OPPTJENT EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	-564 267
Årets resultat	-32 911
Andel egenkapital næring 2021 oppgjort	214 515
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	-382 663

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	-316 295
Andel næring	-66 368
SUM EGENKAPITAL	-382 663

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dobbeltfakturert	-14 365
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 365



Resultatregnskap fordelt på avdelinger:

2329 - SE LILLE STR 4-10/BOL BRYG 3-7 - SE LILLE STR 4-10/BOL BRYG 3-7

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2022

Telest	BO2329	NE2329	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	4 313 465	1 501 278	5 814 743
SUM DRIFTSINNEKTER	4 313 465	1 501 278	5 814 743
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-22 273	-4 517	-26 790
STYREHONORAR	-157 966	-32 034	-190 000
REVISJONSHONORAR	-11 847	-2 403	-14 250
FORR.FØRERHONORAR	-91 296	-18 514	-109 810
KONSULENTHONORAR	-10 217	-2 072	-12 289
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 339	-20 796	-139 135
FORSIKRINGER	-136 163	-79 510	-215 674
ANDRE ANLEGG	-3 281 573	-1 235 198	-4 516 771
KOSTN. TIL FORDELING	-214 513	-43 501	-258 014
KABEL- / TV-ANLEGG	-225 727	0	-225 727
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 675	-1 107	-102 782
SUM DRIFTSKOSTNADER	-4 371 589	-1 439 652	-5 811 241
DRIFTSRESULTAT:	-58 124	61 626	3 502
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	25 341	4 742	30 083
FINANSKOSTNADER	-674	0	-674
RES. FINANSINNT/KOSTN.	24 667	4 742	29 409
RESULTAT	-33 456	66 368	32 911



Annen informasjon om sameiet

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-post: 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 Telenor, tidligere Canal Digital, om grunnpakke TV og bredbånd. Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91509000 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV signaler og kanaler.



FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419761. 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 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 Gjensidige.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Hvert år beregner og fordeler forretningsfører beløpene som skal med på skattemeldingen (selvangivelsen) til hver enkelt boligeier.

Fra 2022 blir skatteopplysningene knyttet til bolig trygt og enkelt tilgjengelig for hver enkelt seksjonseier under menypunktet under «min bolig» på Vibbo. Forretningsfører sender en e-post eller SMS til hver enkelt så fort opplysningene er klare. Eiere som har flyttet, har reservert seg mot digital kommunikasjon, er juridisk eier eller vi ikke har e-postadressen eller mobilnummeret til, får opplysningene tilsendt på Digipost eller i posten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune.

ENERGIMERKING

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

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 boligog 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020

Byttet tak



2329 SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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