



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 087 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida F. Hilden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 723 732	7 510 005
Sum inntekter		7 723 732	7 510 005
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	68 460
Annen driftskostnad		6 600 180	6 876 486
Sum kostnader		6 634 410	6 944 946
Driftsresultat		1 089 322	565 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 215	370
Annen finansinntekt		25 629	25 449
Sum finansinntekter		27 844	25 819
Annen finanskostnad		413	304
Sum finanskostnader		413	304
Netto finans		27 431	25 514
Ordinært resultat før skattekostnad		1 116 753	590 573
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 116 753	590 573
Årsresultat		1 116 753	590 573
Totalresultat		1 116 753	590 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 020	26 900
Andre fordringer		1 163 312	175 298
Sum fordringer		1 185 332	202 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	927 445	652 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 445	652 384
Sum omløpsmidler		2 112 777	854 582
SUM EIENDELER		2 112 777	854 582

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 616 883	580 573
Sum opptjent egenkapital		1 616 883	580 573
Sum egenkapital	19	1 616 883	580 573
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		274 665	126 490
Annen kortsiktig gjeld		221 230	147 519
Sum kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum gjeld		495 894	274 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 112 777	854 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 410590

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 087 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida F. Hilden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 723 732	7 510 005
Sum inntekter		7 723 732	7 510 005
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	68 460
Annen driftskostnad		6 600 180	6 876 486
Sum kostnader		6 634 410	6 944 946
Driftsresultat		1 089 322	565 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 215	370
Annen finansinntekt		25 629	25 449
Sum finansinntekter		27 844	25 819
Annen finanskostnad		413	304
Sum finanskostnader		413	304
Netto finans		27 431	25 514
Ordinært resultat før skattekostnad		1 116 753	590 573
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 116 753	590 573
Årsresultat		1 116 753	590 573
Totalresultat		1 116 753	590 573



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 020	26 900
Andre fordringer		1 163 312	175 298
Sum fordringer		1 185 332	202 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	927 445	652 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 445	652 384
Sum omløpsmidler		2 112 777	854 582
SUM EIENDELER		2 112 777	854 582
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 616 883	580 573
Sum opptjent egenkapital		1 616 883	580 573



Sum egenkapital	19	1 616 883	580 573
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 665	126 490
Annen kortsiktig gjeld		221 230	147 519
Sum kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum gjeld		495 894	274 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 112 777	854 582



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.116.753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

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



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold


Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 28. april 2021
Revisoren AS


Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

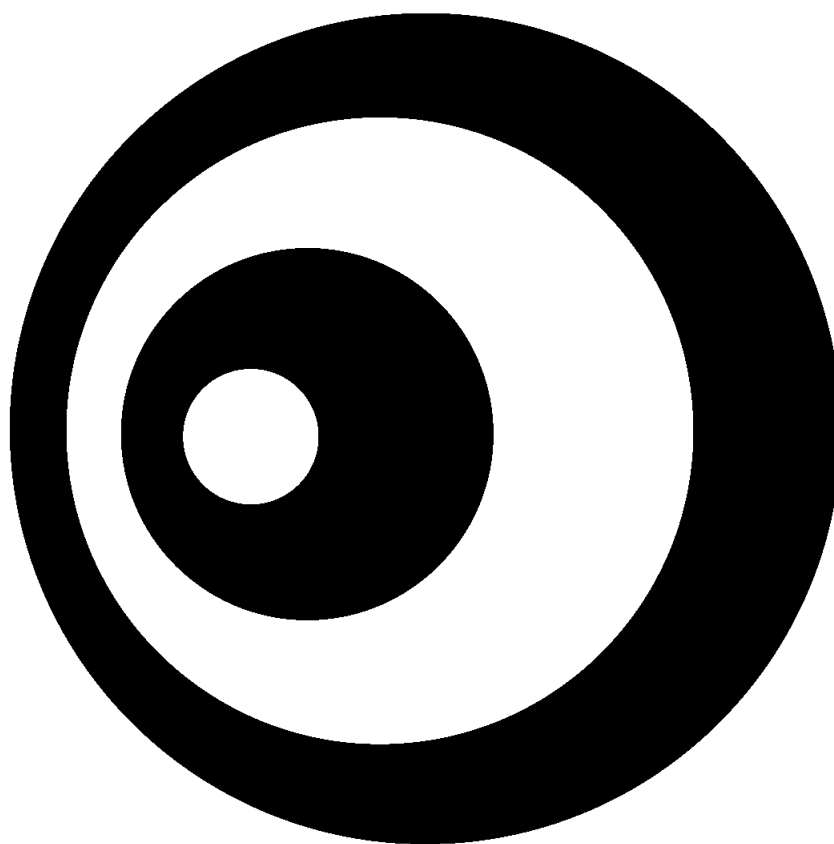
E-post:
eskil@revisoren-as.no

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



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Sjøgangen 2-4

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Sjøgangen 2-4 avholdes mandag 10. mai 2021 kl. 17:00. Det vil i forkant av datoen for årsmøtet bli sendt ut en digital avstemming som vil fungere som din stemmeseddel. Som seksjonseier har du rett til å uttale deg. Om det er ønskelig med et møte på Teams må du varsle styret senest 05.05.2021 klokken 12:00, så legger vi opp til et digitalt møte med styret og forretningsfører.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et resultat på kr 212 522 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år. (Anders Vembe stiller som kandidat)
- B) Valg av et varamedlem for 2 år. (Jean Rusvik-Moe stiller som kandidat)



ÅRSBERETNING FOR 2019

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 30.juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Christine Østby	2019 (2 år)
Styremedlem:	Terje Kjølvik	2020 (2 år)
Styremedlem:	Ingunn Husebø	2020 (2 år)
Varamedlem	Anders Vembe	2019 (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 83 seksjoner fordelt på 5 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 41 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 087 573.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har 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.

BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

Dokumentet er elektronisk signert



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 Telia om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia via www.telia.no eller telefon nr. 924 05 050.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419970. 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 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 vil i 2021 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.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Marlene Wold (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge

Dokumentet er elektronisk signert



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 saklisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

4. STYRETS ARBEID 2020

Styret har i 2020 avholdt to styremøter, og har utover dette hatt jevnlig kontakt per epost og telefon. Styret har også deltatt på møter i TI Brukerforum. Driften av eiendommen har hovedsakelig forløpt som normalt.

Følgende saker er blitt fulgt særskilt opp av styret:

- Oppfølging av gjentakende heistans og bytte av motorstyring i Sjøgangen 4
- Utskiftning av spillvannspumpe etter gjentakende driftsutfordringer
- Bestilt nye møbler til takterrassen og reparert gamle benker.
- Signert nye serviceavtaler for sameiet.
- Signert ny avtale med Telia for økt internetthastighet og bedre TV-boks
- Tett oppfølging av driftskostnader og Tjuvholmen drift.
- Oppfølging av diverse klager på støy og andre brudd på husordensreglene
- Oppfølging av innbrudd i boarealer og opprettet dialog med Sameiet Kanalen om sikkerhetstiltak i boarealene
- Oppfølging av forsikrings saker
- Innhentet pristilbud på utskiftning av lås til nytt kodelåssystem for hovedinngangsdørene

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 1 116 753.

Bolig kr 212 521, Kontor kr 851 581 og Næring med kr 52 651.

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

Inntektene i 2020 var på totalt kr 7 723 732 som er 3 860 under budsjett.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 6 634 410 som er kr 976 209 lavere enn budsjettert.

Dokumentet er elektronisk signert



Hovedårsakene er følgende:

- Lave strømpriser har medført spesielt lave energi-kostnader.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2021

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

Inntektene for Kontor og Næring er justert tilstrekkelig for å dekke de budsjetterte kostnader. Næringsseksjonene blir avregnet hvert år. Inntektene for bolig er justert opp med 7% for 2021.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 230 013.

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 2021 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2020 på 3,5 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften vil være uendret fra 2020. Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % i 2021.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 19.04.2020

**Styret
i
Sameiet Sjøgangen 2-4**

**Christine Østby
Styreleder**

**Ingunn Husebø
Styremedlem**

**Terje Kjølvik
Styremedlem**

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

2020

SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN Org.nr. 996087573

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		7 723 732	7 967 592	7 510 005
Sum inntekter	1	7 723 732	7 967 592	7 510 005
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	979 697	857 405	562 946
Renovasjon	4	135 175	175 306	151 794
Vaktmester	5	145 050	116 418	150 059
Off. avgifter/vannavgift	6	378 726	499 162	343 781
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)		764 074	837 872	734 139
Energi	8	1 703 871	2 491 696	2 213 236
Renhold	9	165 041	248 666	232 231
Uteområder	10	191 935	276 675	203 217
Forsikring	11	202 288	244 938	313 000
Kabel-TV og bredbånd	12	246 861	246 860	242 424
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 322 778	1 250 431	1 358 061
Støttefunksjoner	14	85 786	102 266	106 386
Adm., inkl. forretningsforsej og styfekonor		313 128	355 856	333 671
Sum driftskostnader		6 634 410	7 703 551	6 944 946
Driftsresultat		1 089 322	264 041	565 059
Finansinntekter	16	27 844	0	25 819
Finanskostnader		413	0	304
Sum finansinnt.- og kostnader		27 431	0	25 514
Resultat		1 116 753	264 041	590 573

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		22 020	26 900
TI-avregning, tilgode		1 086 738	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	76 574	175 298
Bankinnskudd	18	927 445	652 384
Sum omløpsmidler		2 112 777	854 582
Sum eiendeler		2 112 777	854 582
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 616 883	580 573
Sum egenkapital	19	1 616 883	580 573
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		274 665	126 490
Forskuddsbetalte felleskostnader		221 020	80 732
TI-avregning, skyldig		0	66 130
Annen kortsiktig gjeld		210	657
Sum kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum gjeld og egenkapital		2 112 777	854 582
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 112 777	854 582
Kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum Arbeidskapital		1 616 883	580 573

Oslo,
Styret for SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Christine Østby
Styreleder

Ingunn Husebø
Styremedlem

Terje Kjølvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk 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 **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4 066	6 718	158	10 942
Kvm i %	37,16 %	61,40 %	1,44 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	61,98	42,49	96,91	50,52
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	57,99	51,17	34,71	52,89
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018:	68,25	71,78	118,42	74,06

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	7 455	333 433	340 888
Vedlikehold nytt utstyr	0	1 593	1 593
Vedlikehold heis	349 427	0	349 427
Vedlikehold VVS	36 930	84 470	121 399
Vedlikehold ventilasjon	22 236	30 804	53 040
Vedlikehold elektrisk anlegg	26 815	86 535	113 350
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	442 862	536 835	979 697

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	135 175	135 175
Sum Renovasjon	0	135 175	135 175

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	2 559	138 910	141 469
Diverse utstyr	0	3 582	3 582
Sum Vaktmester	2 559	142 491	145 050

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	378 726	378 726
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	378 726	378 726

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	0	469 692	469 692
Vedlikehold brannvernanlegg	96 866	139 482	236 347
Heis-/alarmtelefon	0	58 035	58 035
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	96 866	667 208	764 074

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	61 478	46 946	108 424
Fjernvarme	0	671 751	671 751
Kjøling	0	923 696	923 696
Sum Energi	61 478	1 642 393	1 703 871

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	140 472	24 569	165 041
Sum Renhold	140 472	24 569	165 041

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	42 863	42 863
Skadedyrkontroll	0	1 984	1 984
Vedlikehold uteanlegg	37 304	109 784	147 088
Sum Uteområder	37 304	154 631	191 935

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	197 098	5 191	202 288
Sum Forsikring	197 098	5 191	202 288

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	246 861	0	246 861
Sum Kabel-tv og bredbånd	246 861	0	246 861

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	27 567	27 567
Driftsavtaler TD og TI	265 631	1 029 580	1 295 211
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	265 631	1 057 147	1 322 778

Dokumentet er elektronisk signert



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	57 077	57 077
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	28 709	28 709
Sum Støttefunksjoner	0	85 786	85 786

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	30 000	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	0	4 230
Forretningsførsel	138 769	78 121	216 890
Forretningsførsel tilleggstjenester	30 725	0	30 725
Revisjonshonorar	13 125	7 007	20 132
Datakostnader	4 980	0	4 980
Porto/kopi/arkiv	388	0	388
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	5 784	0	5 784
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	228 000	85 128	313 128

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

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	2 215	0	2 215
Renteinntekt, bank	205	0	205
Annen finansinntekt (utbytte)	25 424	0	25 424
Sum Finansinntekter	27 844	0	27 844

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	71 698
Periodiserte kostnader	4 876
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	76 574

Note 18 Bankinnskudd

Dokumentet er elektronisk signert



Driftskonto nr. 1503.19.25891	927 445
Sum bankinnskudd	927 445

Note 19 Egenkapital

EGENKAPITAL

	Bolig	Kontor	Næring	SUM
Annen egenkapital IB	500 130	25 384	55 059	580 573
-/+ avgang/tilskudd	0	-25 384	-55 059	-80 443
+ årets resultat	212 522	851 580	52 651	1 116 753
Annen egenkapital UB	712 652	851 580	52 651	1 616 883

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor med kr 851 580 og Næring med kr 52 651 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		
	Bolig	Budsjett	Bolig	Budsjett	Kontor	Budsjett	Kontor	Budsjett	Næring	Budsjett	Næring	Budsjett	Næring	Budsjett	Sum	Budsjett	Sum	Budsjett	Sum	Budsjett	Sum	Budsjett	Sum	Budsjett	Sum
Inndekter																									
Felleskostnader	3 227 732	3 227 592	140	4 260 000	4 260 000	4 260 000	0	236 000	240 000	-4 000	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140
Sum inndekter	3 227 732	3 227 592	140	4 260 000	4 260 000	4 260 000	0	236 000	240 000	-4 000	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140	7 723 732	7 723 592	-140
Driftskostnader inkl mva																									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	639 816	435 882	203 934	332 071	410 904	410 904	-78 833	7 810	9 663	-1 853	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	
Renovasjon	21 054	32 144	-11 090	94 392	122 294	122 294	-27 902	19 729	20 868	-1 139	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	
Vaktmester	55 049	43 260	11 789	87 933	71 477	71 477	16 456	2 068	1 681	387	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	
Off avgifter/vannavgift	293 520	325 670	-32 150	55 597	129 633	129 633	-74 036	29 610	43 859	-14 249	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brannvern)	295 048	292 831	2 217	458 705	456 529	456 529	2 176	10 321	10 737	-416	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	
Energi	418 626	632 471	-213 845	1 199 198	1 742 501	1 742 501	-543 303	86 047	115 100	-29 053	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	
Renhold	148 931	203 552	-54 621	15 740	44 077	44 077	-28 337	370	1 037	-667	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	
Utsområder	73 568	124 806	-51 238	115 647	148 380	148 380	-32 733	2 720	3 489	-769	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	
Isomakring	75 169	89 767	-14 598	124 198	148 318	148 318	-24 120	2 921	3 489	-568	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	
Kabel-TV og bredbånd	246 861	246 860	1	0	0	0	0	0	0	0	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	246 861	246 860	
Teknisk Drift og -forvaltning	609 528	519 403	90 125	696 861	705 790	705 790	-8 929	16 389	20 184	-3 795	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	
Støttefunksjoner	31 878	38 001	-6 123	52 670	62 788	62 788	-10 118	1 239	1 477	-238	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	
Adm. inkl. foretaksførelse og styrehonorar	116 357	130 689	-14 332	192 250	215 930	215 930	-23 680	4 521	5 078	-557	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	
Sum driftskostnader	3 025 404	3 115 336	-89 932	3 425 261	4 258 621	4 258 621	-833 360	183 745	236 662	-52 917	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	
Driftresultat	202 328	112 256	90 072	834 739	1 379	1 379	833 360	52 255	3 338	48 917	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	
Finansinntekter	10 347	0	10 347	17 095	0	0	17 095	402	0	-402	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	27 844	0	
Finanskostnader	153	0	153	253	0	0	253	6	0	-6	-413	0	-413	-413	0	-413	-413	0	-413	-413	0	-413	-413	0	
Sum finansinnt.- og kostnader	10 193	0	10 193	16 842	0	0	16 842	396	0	-396	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	27 431	0	
Resultat	212 521	112 256	100 265	851 581	1 379	1 379	850 202	52 651	3 338	49 313	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	8 463 523	7 723 732	7 967 592	7 510 005
Sum inntekter	8 463 523	7 723 732	7 967 592	7 510 005
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 321 707	979 697	857 405	562 946
Renovasjon	195 477	135 175	175 306	151 794
Vaktmester	121 942	145 050	116 418	150 059
Off. avgifter/vannavgift	421 178	378 726	499 162	343 781
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	932 417	764 074	837 872	734 139
Energi	2 556 040	1 703 871	2 491 696	2 213 236
Renhold	148 151	165 041	248 666	232 231
Uteområder	394 273	191 935	276 675	203 217
Forsikring	199 091	202 288	244 938	313 000
Kabel-TV og bredbånd	251 798	246 861	246 860	242 424
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 272 455	1 322 778	1 250 431	1 358 061
Støttefunksjoner	86 602	85 786	102 266	106 386
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	332 379	313 128	355 856	333 671
Sum driftskostnader	8 233 510	6 634 410	7 703 551	6 944 946
Driftsresultat	230 013	1 089 322	264 041	565 059
Finansinntekter	0	27 844	0	25 819
Finanskostnader	0	413	0	304
Sum finansinnt.- og kostnader	0	27 431	0	25 514
Resultat	230 013	1 116 753	264 041	590 573

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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

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

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

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

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

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

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

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

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

Oslo, 2021

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



0200 - Årsregns...

Name
Husebø, Ingunn Iselin

Date
2021-04-20


Identification

 **Husebø, Ingunn Iselin**

Name
Østby, Christine

Date
2021-04-24

Identification

 **Østby, Christine**

Name
Kjølvik, Terje

Date
2021-04-25

Identification

 **Kjølvik, Terje**



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



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 30.juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Christine Østby	2019 (2 år)
Styremedlem:	Terje Kjølvik	2020 (2 år)
Styremedlem:	Ingunn Husebø	2020 (2 år)
Varamedlem	Anders Vembe	2019 (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 83 seksjoner fordelt på 5 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 41 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 087 573.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har 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.

BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

Dokumentet er elektronisk signert



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 Telia om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia via www.telia.no eller telefon nr. 924 05 050.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419970. 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 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 vil i 2021 utgjøre kr 25 000.

Indeksregulering av verdigrunnet på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. 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 på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

Dokumentet er elektronisk signert



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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Marlene Wold (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de

Dokumentet er elektronisk signert



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 2020

Styret har i 2020 avholdt to styremøter, og har utover dette hatt jevnlig kontakt per epost og telefon. Styret har også deltatt på møter i TI Brukerforum. Driften av eiendommen har hovedsakelig forløpt som normalt.

Følgende saker er blitt fulgt særskilt opp av styret:

- Oppfølging av gjentakende heistans og bytte av motorstyring i Sjøgangen 4
- Utskiftning av spillvannpumpe etter gjentakende driftsutfordringer
- Bestilt nye møbler til takterrassen og reparert gamle benker.
- Signert nye serviceavtaler for sameiet.
- Signert ny avtale med Telia for økt internetthastighet og bedre TV-boks
- Tett oppfølging av driftskostnader og Tjuvholmen drift.
- Oppfølging av diverse klager på støy og andre brudd på husordensreglene
- Oppfølging av innbrudd i boarealer og opprettet dialog med Sameiet Kanalen om sikkerhetstiltak i boarealene
- Oppfølging av forsikringsaker
- Innhentet pristilbud på utskiftning av lås til nytt kodelåssystem for hovedinngangsdørene

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 1 116 753. Bolig kr 212 521, Kontor kr 851 581 og Næring med kr 52 651.

Dokumentet er elektronisk signert



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

Inntektene i 2020 var på totalt kr 7 723 732 som er 3 860 under budsjett.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 6 634 410 som er kr 976 209 lavere enn budsjettert. Hovedårsakene er følgende:

- Lave strømpriser har medført spesielt lave energi-kostnader.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2021

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

Inntektene for Kontor og Næring er justert tilstrekkelig for å dekke de budsjetterte kostnader. Næringsseksjonene blir avregnet hvert år. Inntektene for bolig er justert opp med 7% for 2021.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 230 013.

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 2021 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2020 på 3,5 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften vil være uendret fra 2020. Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % i 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 19.04.2020

**Styret
i
Sameiet Sjøgangen 2-4**

**Christine Østby
Styreleder**

**Ingunn Husebø
Styremedlem**

**Terje Kjølvik
Styremedlem**

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

2020

SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN Org.nr. 996087573

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		7 723 732	7 727 592	7 510 005
Sum inntekter	1	7 723 732	7 727 592	7 510 005
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	979 697	856 449	562 946
Renovasjon	4	135 175	175 306	151 794
Vaktmester	5	145 050	116 418	150 059
Off. avgifter/vannavgift	6	378 726	499 162	343 781
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)		764 074	760 097	734 139
Energi	8	1 703 871	2 490 072	2 213 236
Renhold	9	165 041	248 666	232 231
Uteområder	10	191 935	276 675	203 217
Forsikring	11	202 288	241 574	313 000
Kabel-TV og bredbånd	12	246 861	246 860	242 424
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 322 778	1 245 377	1 358 061
Støttefunksjoner	14	85 786	102 266	106 386
Adm., inkl. forretningsforsej og styfekonor		313 128	351 697	333 671
Sum driftskostnader		6 634 410	7 610 619	6 944 946
Driftsresultat		1 089 322	116 973	565 059
Finansinntekter	16	27 844	0	25 819
Finanskostnader		413	0	304
Sum finansinnt.- og kostnader		27 431	0	25 514
Resultat		1 116 753	116 973	590 573

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		22 020	26 900
TI-avregning, tilgode		1 086 738	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	76 574	175 298
Bankinnskudd	18	927 445	652 384
Sum omløpsmidler		2 112 777	854 582
Sum eiendeler		2 112 777	854 582
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 616 883	580 573
Sum egenkapital	19	1 616 883	580 573
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		274 665	126 490
Forskuddsbetalte felleskostnader		221 020	80 732
TI-avregning, skyldig		0	66 130
Annen kortsiktig gjeld		210	657
Sum kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum gjeld og egenkapital		2 112 777	854 582
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 112 777	854 582
Kortsiktig gjeld		495 894	274 009
Sum Arbeidskapital		1 616 883	580 573

Oslo,
Styret for SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Christine Østby
Styreleder

Ingunn Husebø
Styremedlem

Terje Kjølvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk 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 **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4 066	6 718	158	10 942
Kvm i %	37,16 %	61,40 %	1,44 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	61,98	42,49	96,91	50,52
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	57,99	51,17	34,71	52,89
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018:	68,25	71,78	118,42	74,06

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	7 455	333 433	340 888
Vedlikehold nytt utstyr	0	1 593	1 593
Vedlikehold heis	349 427	0	349 427
Vedlikehold VVS	36 930	84 470	121 399
Vedlikehold ventilasjon	22 236	30 804	53 040
Vedlikehold elektrisk anlegg	26 815	86 535	113 350
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	442 862	536 835	979 697

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	135 175	135 175
Sum Renovasjon	0	135 175	135 175

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	2 559	138 910	141 469
Diverse utstyr	0	3 582	3 582
Sum Vaktmester	2 559	142 491	145 050

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	378 726	378 726
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	378 726	378 726

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	0	469 692	469 692
Vedlikehold brannvernanlegg	96 866	139 482	236 347
Heis-/alarmtelefon	0	58 035	58 035
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	96 866	667 208	764 074

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	61 478	46 946	108 424
Fjernvarme	0	671 751	671 751
Kjøling	0	923 696	923 696
Sum Energi	61 478	1 642 393	1 703 871

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	140 472	24 569	165 041
Sum Renhold	140 472	24 569	165 041

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	42 863	42 863
Skadedyrkontroll	0	1 984	1 984
Vedlikehold uteanlegg	37 304	109 784	147 088
Sum Uteområder	37 304	154 631	191 935

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	197 098	5 191	202 288
Sum Forsikring	197 098	5 191	202 288

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	246 861	0	246 861
Sum Kabel-tv og bredbånd	246 861	0	246 861

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	27 567	27 567
Driftsavtaler TD og TI	265 631	1 029 580	1 295 211
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	265 631	1 057 147	1 322 778

Dokumentet er elektronisk signert



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	57 077	57 077
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	28 709	28 709
Sum Støttefunksjoner	0	85 786	85 786

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	30 000	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	0	4 230
Forretningsførsel	138 769	78 121	216 890
Forretningsførsel tilleggstjenester	30 725	0	30 725
Revisjonshonorar	13 125	7 007	20 132
Datakostnader	4 980	0	4 980
Porto/kopi/arkiv	388	0	388
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	5 784	0	5 784
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	228 000	85 128	313 128

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

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	2 215	0	2 215
Renteinntekt, bank	205	0	205
Annen finansinntekt (utbytte)	25 424	0	25 424
Sum Finansinntekter	27 844	0	27 844

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	71 698
Periodiserte kostnader	4 876
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	76 574

Note 18 Bankinnskudd

Dokumentet er elektronisk signert



Driftskonto nr. 1503.19.25891	927 445
Sum bankinnskudd	927 445

Note 19 Egenkapital

EGENKAPITAL

	Bolig	Kontor	Næring	SUM
Annen egenkapital IB	500 130	25 384	55 059	580 573
-/+ avgang/tilskudd	0	-25 384	-55 059	-80 443
+ årets resultat	212 522	851 580	52 651	1 116 753
Annen egenkapital UB	712 652	851 580	52 651	1 616 883

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor med kr 851 580 og Næring med kr 52 651 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik			
	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	
Inndekter	3 227 732	3 227 592	140	4 260 000	4 260 000	0	236 000	240 000	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732
Felleskostnader	3 227 732	3 227 592	140	4 260 000	4 260 000	0	236 000	240 000	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732
Sum inntekter	3 227 732	3 227 592	140	4 260 000	4 260 000	0	236 000	240 000	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732	7 723 732	-4 000	7 723 732
Driftskostnader inkl mva																						
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	639 816	435 882	203 934	332 071	410 904	-78 833	7 810	9 663	-1 853	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	979 697	856 449	123 248	
Renovasjon	21 054	32 144	-11 090	94 392	122 294	-27 902	19 729	20 868	-1 139	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	135 175	175 306	-40 131	
Vaktmester	55 049	43 260	11 789	87 933	71 477	16 456	2 068	1 681	387	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	145 050	116 418	28 632	
Off avgifter/vannavgift	293 520	325 670	-32 150	55 597	129 633	-74 036	29 610	43 859	-14 249	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	378 726	499 162	-120 436	
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brannvern)	295 048	292 831	2 217	458 705	456 529	2 176	10 321	10 737	-416	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	764 074	760 097	3 977	
Energi	418 626	632 471	-213 845	1 199 198	1 742 501	-543 303	86 047	115 100	-29 053	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	1 703 871	2 490 072	-786 201	
Renhold	148 931	203 552	-54 621	15 740	44 077	-28 337	370	1 037	-667	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	165 041	248 666	-83 625	
Utsområder	73 568	124 806	-51 238	115 647	148 380	-32 733	2 720	3 489	-769	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	191 935	276 675	-84 740	
Isomakning	75 169	89 767	-14 598	124 198	148 318	-24 120	2 921	3 489	-568	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	202 288	241 574	-39 286	
Kabel-TV og bredbånd	246 861	246 860	1	0	0	0	0	0	0	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	246 861	246 860	1	
Teknisk Drift og -forvaltning	609 528	519 403	90 125	696 861	705 790	-8 929	16 389	20 184	-3 795	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	1 322 778	1 245 377	77 401	
Støttefunksjoner	31 878	38 001	-6 123	52 670	62 788	-10 118	1 239	1 477	-238	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	85 786	102 266	-16 480	
Adn. inkl. foretaksførelse og styrehonorar	116 357	130 689	-14 332	192 250	215 930	-23 680	4 521	5 078	-557	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	313 128	351 697	-38 569	
Sum driftskostnader	3 025 404	3 115 336	-89 932	3 425 261	4 258 621	-833 360	183 745	236 662	-52 917	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	6 634 410	7 610 619	-976 209	
Driftresultat	202 328	112 256	90 072	834 739	1 379	833 360	52 255	3 338	48 917	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	1 089 322	116 973	972 349	
Finansinntekter	10 347	0	10 347	17 095	0	17 095	402	0	-402	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	27 844	0	27 844	
Finanskostnader	153	0	153	253	0	253	6	0	-6	-413	0	413	-413	0	-413	-413	0	-413	-413	0	-413	
Sum finansinnt.- og kostnader	10 193	0	10 193	16 842	0	16 842	396	0	-396	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	27 431	0	27 431	
Resultat	212 521	112 256	100 265	851 581	1 379	850 202	52 651	3 338	49 313	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	1 116 753	116 973	999 780	

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	8 463 523	7 723 732	7 727 592	7 510 005
Sum inntekter	8 463 523	7 723 732	7 727 592	7 510 005
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 321 707	979 697	856 449	562 946
Renovasjon	195 477	135 175	175 306	151 794
Vaktmester	121 942	145 050	116 418	150 059
Off. avgifter/vannavgift	421 178	378 726	499 162	343 781
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	932 417	764 074	760 097	734 139
Energi	2 556 040	1 703 871	2 490 072	2 213 236
Renhold	148 151	165 041	248 666	232 231
Uteområder	394 273	191 935	276 675	203 217
Forsikring	199 091	202 288	241 574	313 000
Kabel-TV og bredbånd	251 798	246 861	246 860	242 424
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 272 455	1 322 778	1 245 377	1 358 061
Støttefunksjoner	86 602	85 786	102 266	106 386
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	332 379	313 128	351 697	333 671
Sum driftskostnader	8 233 510	6 634 410	7 610 619	6 944 946
Driftsresultat	230 013	1 089 322	116 973	565 059
Finansinntekter	0	27 844	0	25 819
Finanskostnader	0	413	0	304
Sum finansinnt.- og kostnader	0	27 431	0	25 514
Resultat	230 013	1 116 753	116 973	590 573

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende 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 rettvisende 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, 2021

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert




0200 - Årsregns...

Name
Østby, Christine

Date
2021-04-28

Identification

 **Østby, Christine**

Name
Kjølvik, Terje

Date
2021-05-06


Identification

 **Kjølvik, Terje**

Name
Husebø, Ingunn Iselin

Date
2021-04-30

Identification

 **Husebø, Ingunn Iselin**



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