



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 048 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 830 000	2 750 000
Sum inntekter	1	2 830 000	2 750 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 243 747	2 760 064
Sum kostnader		3 243 747	2 760 064
Driftsresultat		-413 747	-10 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 033	6 483
Sum finansinntekter	15	7 033	6 483
Annen finanskostnad			1 714
Sum finanskostnader		0	1 714
Netto finans		7 033	4 769
Ordinært resultat før skattekostnad		-406 714	-5 294
Ordinært resultat etter skattekostnad		-406 714	-5 294
Årsresultat		-406 714	-5 294
Totalresultat		-406 714	-5 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		68 803	203 605
Sum fordringer	16	68 803	203 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	-319	5 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-319	5 817
Sum omløpsmidler		68 484	209 422
SUM EIENDELER		68 484	209 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-406 713	-5 294
Sum opptjent egenkapital		-406 713	-5 294
Sum egenkapital	18	-406 713	-5 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 747	181 662
Annen kortsiktig gjeld		110 449	33 054
Sum kortsiktig gjeld		475 197	214 716
Sum gjeld		475 197	214 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 484	209 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625218

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 048 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 830 000	2 750 000
Sum inntekter	1	2 830 000	2 750 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 243 747	2 760 064
Sum kostnader		3 243 747	2 760 064
Driftsresultat		-413 747	-10 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 033	6 483
Sum finansinntekter	15	7 033	6 483
Annen finanskostnad			1 714
Sum finanskostnader		0	1 714
Netto finans		7 033	4 769
Ordinært resultat før skattekostnad		-406 714	-5 294
Ordinært resultat etter skattekostnad		-406 714	-5 294
Årsresultat		-406 714	-5 294
Totalresultat		-406 714	-5 294



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		68 803	203 605
Sum fordringer	16	68 803	203 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	-319	5 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-319	5 817
Sum omløpsmidler		68 484	209 422
SUM EIENDELER		68 484	209 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-406 713	-5 294
Sum opptjent egenkapital		-406 713	-5 294



Sum egenkapital	18	-406 713	-5 294
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		364 747	181 662
Annen kortsiktig gjeld		110 449	33 054
Sum kortsiktig gjeld		475 197	214 716
Sum gjeld		475 197	214 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 484	209 422



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 406.714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

Strømmen 3. mai 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 22. juni 2021/ valg 01.22 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Ola Skavlem	2022 (2 år)
Styremedlem:	Petter Langlo,	2021 (2 år)
Styremedlem:	Bjørn Aanensen	2021 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består 2 seksjoner, begge med formål næring.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 43 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 898 048 462.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

Dokumentet er elektronisk signert



BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere/seksjonseiere 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.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420047. 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 2021 utgjøre kr 10 000.

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.

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 Johanne Olimb Kirkerud.

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

4. STYRETS ARBEID

Styrets oppgave er å ivareta seksjonseiernes interesser, herunder delta aktivt i budsjettarbeidet og kostnadsoppfølging. Dette arbeidet er i stor grad forberedt av forretningsfører og Tjuvholmen Drift AS, og styret har således fått overlevert regnskap og budsjett fra forretningsfører.

Styret har sommeren 2021 inngått ny driftsavtale mellom Tjuvholmen Drift AS og sameiet. Ny driftsavtale skal skape et klarere grenseskille mellom hva som er sameie eller seksjonseier relaterte kostnader. Styret har gjennom 2021 hatt en aktiv rolle tilknyttet fremskaffelse av uavhengige tilstandsvurderinger for eiendommens fasade. Styret har iverksatt sikringstiltak med formål om å sikre at bygningskroppen ikke skal utgjøre en risiko for sine omgivelser.

Driften av eiendommen og utleie har forløpt normalt.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet viser et underskudd på kr 406 714.

Resultatet er avregnet mellom sameiets 2 seksjoner og utgjør kr minus 60 314 for seksjon 1 (eiet av Tjuvholmen F7 Næring AS) og minus kr 346 410 for seksjon 2 (eiet av Miklagard Holding AS).

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

Inntekter eks. finansinntekter i 2021 var totalt kr 2 830 000 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 3 243 747 som er kr 449 405 høyere enn budsjett. Dette skyldes økte kostnader energi og vedlikehold bygg.

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

Dokumentet er elektronisk signert



Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på innbetalinger av felleskostnader på totalt kr 4 975 000.

Felleskostnadene avregnes hvert år og et eventuelt tilgodehavende utbetales forutsatt at likviditeten tillater det.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 156 926.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten, samt til egen budsjettrapport.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2022 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 4,0% fra oktober 2021. 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 %.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften holdes uendret fra 1.1.2022.
Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % fra 1.1.2022.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 06.04.22

**Styret
i**

Sameiet Tjuvholmen Allé 15,17,19

**Bjørn Aanensen
Styremedlem**

**Petter Langlo
Styremedlem**

**Ola Skavlem
Styreleder**

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

2021

Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19 Org.nr. 898048462

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader		2 830 000	2 830 000	2 750 000
Sum inntekter	1	2 830 000	2 830 000	2 750 000
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	566 588	313 649	443 856
Renovasjon	4	63 249	81 252	59 318
Vaktmester	5	60 484	58 672	68 180
Off. avgifter/vannavgift	6	41 363	53 175	58 736
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	265 125	251 439	355 640
Energi	8	1 203 943	1 033 106	833 102
Renhold	9	94 511	81 014	63 788
Uteområder	10	96 396	138 050	79 473
Forsikring	11	70 416	71 593	58 290
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	578 689	541 042	571 210
Støttefunksjoner	13	32 259	30 593	29 525
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	14	170 723	140 757	138 948
Sum driftskostnader		3 243 747	2 794 342	2 760 064
Driftsresultat		-413 747	35 658	-10 064
Finansinntekter	15	7 033	0	6 483
Finanskostnader		0	0	1 714
Sum finansinnt.- og kostnader		7 033	0	4 769
Resultat		-406 714	35 658	-5 295

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		0	203 605
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	16	68 803	0
Bankinnskudd	17	-319	5 817
Sum omløpsmidler		68 484	209 422
Sum eiendeler		68 484	209 422
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-406 713	-5 294
Sum egenkapital	18	-406 713	-5 294
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		364 747	181 662
TI-avregning, skyldig		110 263	0
Annen kortsiktig gjeld		186	33 054
Sum kortsiktig gjeld		475 197	214 716
Sum gjeld og egenkapital		68 484	209 422
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		68 484	209 422
Kortsiktig gjeld		475 197	214 716
Sum Arbeidskapital		-406 713	-5 294

Oslo, 06.04.2022
Styret for Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Ola Foss Skavlem
Styreleder

Petter A Langlo
Styremedlem

Bjøm Aanensen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – 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.

	Næring	Kontor	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	250	3573	3823
Kvm i %	6,54 %	93,46 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	86,92	69,57	70,71
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	65,91	58,75	59,22
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019	56,43	54,45	54,58

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	244 200	94 691	338 891
Vedlikehold nytt utstyr	0	4 732	4 732
Vedlikehold heis	20 246	0	20 246
Vedlikehold VVS	33 191	10 456	43 647
Vedlikehold ventilasjon	52 097	10 688	62 785
Vedlikehold elektrisk anlegg	16 626	79 660	96 286
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	366 360	200 228	566 588

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	63 249	63 249
Sum Renovasjon	0	63 249	63 249

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	1 609	58 008	59 617
Diverse kostnader	200	667	867
Sum Vaktmester	1 809	58 675	60 484

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	41 363	41 363
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	41 363	41 363

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	174 848	174 848
Vedlikehold brannvernanlegg	35 985	35 314	71 299
Drift Alarm	0	18 979	18 979
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	35 985	229 140	265 125

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	37 254	378 930	416 183
Fjernvarme	0	460 043	460 043
Kjøling	0	327 716	327 716
Sum Energi	37 254	1 166 689	1 203 943

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	84 411	10 100	94 511
Sum Renhold	84 411	10 100	94 511

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	13 184	13 184
Skadedyrkontroll	0	1 006	1 006
Vedlikehold uteanlegg	32 333	49 873	82 206
Sum Uteområder	32 333	64 063	96 396

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	65 644	4 772	70 416
Sum Forsikring	65 644	4 772	70 416

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	48 094	5 566	53 660
Driftsavtaler TD og TI	198 543	326 487	525 030
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	246 637	332 052	578 689

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	17 815	17 815
Kontorrekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	14 304	14 304
Diverse kostnader	0	140	140
Sum Støttefunksjoner	0	32 259	32 259

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	0	0	0
Forretningsførsel	91 696	21 720	113 416
Revisjonshonorar	12 000	2 422	14 422
Juridisk honorar	33 375	0	33 375
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
Bankgebyr	5 009	0	5 009
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	146 581	24 142	170 723

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

Note 15 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finansinntekt (utbytte)	7 033	0	7 033
Sum Finansinntekter	7 033	0	7 033

Note 16 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	68 509
Periodiserte kostnader	294
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	68 803

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto	-319
Sum bankinnskudd	-319

Dokumentet er elektronisk signert



Note 18 Egenkapital

	Næring	Kontor	Sameiet
Egenkapital IB	17 717	-23 012	-5 295
avgang/tilskudd	17 717	-23 012	5 295
Årets resultat	-60 304	-346 410	-406 714
Annen egenkapital UB	-60 304	-346 410	-406 714

Sameiet vil i 2022 fakturere Kontor, Næring med kr 346 410 og kr 60 304 som gjelder for lite/ fakturerte felleskostnader i 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2021

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	366 360	100 000	2 000 228	213 649	566 588	313 649
Renovasjon	0	0	63 249	81 252	63 249	81 252
Vaktmester	1 809	0	58 675	58 672	60 484	58 672
Off. avgifter/vannavgift	0	0	41 363	53 175	41 363	53 175
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. braunvem)	35 985	47 500	229 140	203 939	265 125	251 439
Energi	37 254	33 750	1 166 689	999 356	1 203 943	1 033 106
Renhold	84 411	75 000	10 100	6 014	94 511	81 014
Utleiemøder	32 333	32 500	64 063	105 550	96 396	138 050
Forsikring	65 644	68 085	4 772	3 508	70 416	71 593
Teknisk Drift og -forvaltning	246 637	206 250	332 052	334 792	578 689	541 042
Støttefunksjoner	0	0	32 259	30 593	32 259	30 593
Adm. inkl. forretningsførser og styrelsesmed	146 581	115 196	24 142	25 561	170 723	140 757
Sum driftskostnader	1 017 013	678 281	2 226 733	2 116 061	3 243 747	2 794 342
					110 672	449 405

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader	4 975 000	2 830 000	2 830 000	2 750 000
Sum inntekter	4 975 000	2 830 000	2 830 000	2 750 000
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 136 763	566 588	313 649	443 856
Renovasjon	125 205	63 249	81 252	59 318
Vaktmester	95 877	60 484	58 672	68 180
Off. avgifter/vannavgift	65 173	41 363	53 175	58 736
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	272 291	265 125	251 439	355 640
Energi	1 084 442	1 203 943	1 033 106	833 102
Renhold	168 019	94 511	81 014	63 788
Uteområder	107 291	96 396	138 050	79 473
Forsikring	85 213	70 416	71 593	58 290
Teknisk Drift og -Forvaltning	438 441	578 689	541 042	571 210
Støttefunksjoner	33 370	32 259	30 593	29 525
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	205 989	170 723	140 757	138 948
Sum driftskostnader	4 818 074	3 243 747	2 794 342	2 760 064
Driftsresultat	156 926	-413 747	35 658	-10 064
Finansinntekter	0	7 033	0	6 483
Finanskostnader	0	0	0	1 714
Sum finansinnt.- og kostnader	0	7 033	0	4 769
Resultat	156 926	-406 714	35 658	-5 295

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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

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

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

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

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

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

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

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

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

Oslo, 2022

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap til...

Name
Skavlem, Ola Foss

Date
2022-05-02


Identification

 **Skavlem, Ola Foss**

Name
Langlo, Petter Aleksander

Date
2022-04-08

Identification

 **Langlo, Petter Aleksander**

Name
Aanensen, Bjørn

Date
2022-04-06

Identification

 **Aanensen, Bjørn**



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