



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 385 980
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning
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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 645	22 600
Annen driftsinntekt		2 104 738	2 058 915
Sum inntekter		2 122 383	2 081 515
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	44 040
Annen driftskostnad		1 779 633	1 963 177
Sum kostnader		1 830 978	2 007 217
Driftsresultat		291 405	74 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		590	423
Annen finansinntekt		842	957
Sum finansinntekter		1 432	1 380
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 432	1 380
Ordinært resultat før skattekostnad		292 837	75 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		292 837	75 678
Årsresultat		292 837	75 678
Totalresultat		292 837	75 678



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			
Kundefordringer		60 047	34 648
Andre fordringer		74 972	56 112
Sum fordringer		135 019	90 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 507	480 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 507	480 647
Sum omløpsmidler		1 062 526	571 406
SUM EIENDELER		1 062 526	571 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		680 798	387 961
Sum opptjent egenkapital		680 798	387 961
Sum egenkapital		680 798	387 961
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		330 290	165 888
Annen kortsiktig gjeld		51 439	17 556
Sum kortsiktig gjeld		381 728	183 445
Sum gjeld		381 728	183 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 062 526	571 406



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 814674

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 385 980
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning
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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 993 385 980
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 645	22 600
Annen driftsinntekt		2 104 738	2 058 915
Sum inntekter		2 122 383	2 081 515
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	44 040
Annen driftskostnad		1 779 633	1 963 177
Sum kostnader		1 830 978	2 007 217
Driftsresultat		291 405	74 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		590	423
Annen finansinntekt		842	957
Sum finansinntekter		1 432	1 380
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 432	1 380
Ordinært resultat før skattekostnad		292 837	75 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		292 837	75 678
Årsresultat		292 837	75 678
Totalresultat		292 837	75 678



Organisasjonsnr: 993 385 980
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

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			
Kundefordringer		60 047	34 648
Andre fordringer		74 972	56 112
Sum fordringer		135 019	90 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 507	480 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 507	480 647
Sum omløpsmidler		1 062 526	571 406
SUM EIENDELER		1 062 526	571 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		680 798	387 961
Sum opptjent egenkapital		680 798	387 961



Sum egenkapital	680 798	387 961
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	330 290	165 888
Annen kortsiktig gjeld	51 439	17 556
Sum kortsiktig gjeld	381 728	183 445
Sum gjeld	381 728	183 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 062 526	571 406



Organisasjonsnr: 993 385 980
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

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
Tjuvholmen Servicesameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjuvholmen Servicesameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 292.837. 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.



R e v i s o r e n A S

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>

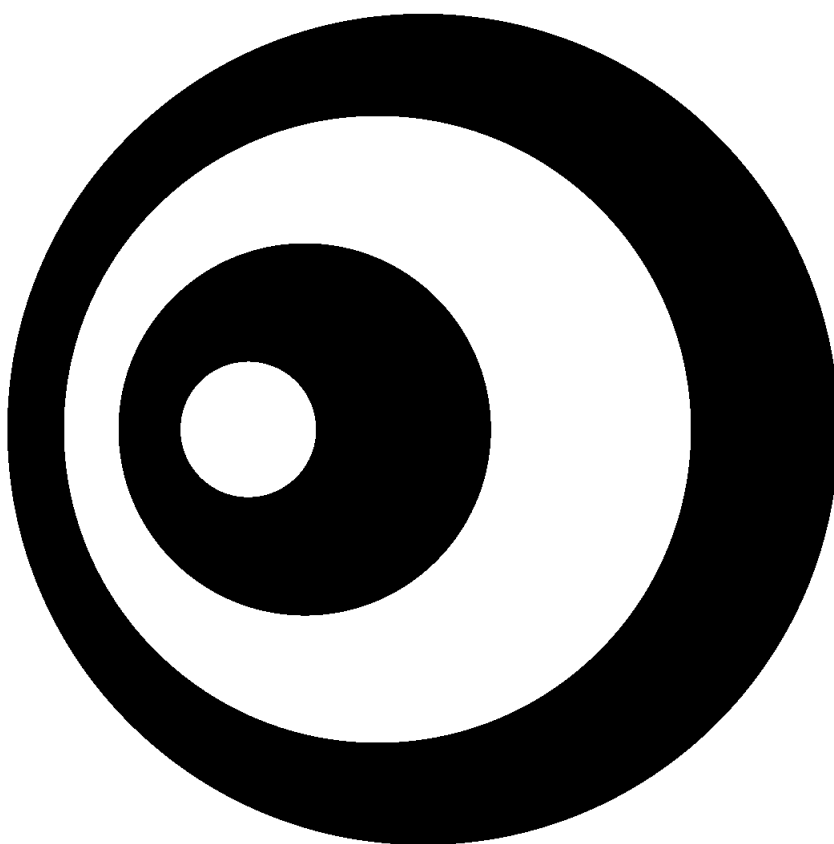
Strømmen 30. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Tjuvholmen Servicesameie

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 anvisa 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 2022 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)





Tjuvholmen Servicesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Tjuvholmen Servicesameie avholdes torsdag 2. juni 2022, kl 18:00
i Servicesameiets selskapsrom, Olav Selvaags pl 4.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2021 som er gjort opp med et overskudd på kr 399 465 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 foreslås til kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende tillitsvalgte er nå på valg:

Styremedlem, John H. Larsen

Følgende tillitsvalgte er valgt for perioden 2021-2023:

Styreleder, Gunn Berit Lilleheim

Styremedlem, Terje Magnus Gjelsten

Styremedlem, Stein Ødegård

Samtlige har sagt seg villige til å fortsette. Seksjonseiere Tove Høeg og Randi Lund har fremmet forslag om valg av helt nytt styre – noe det nåværende styret oppfatter som et mistillitsforslag til styret. Styret mener at de samvittighetsfullt og til beste for seksjonseierne har utført sine verv gjennom de siste to år, og ønsker å fortsette.

Det styremedlem som nå er på valg, stiller derfor til gjenvalg, dvs. at årsmøtet inviteres til å stemme for eller mot gjenvalg. I tillegg ønsker styret en avklaring av at årsmøtet har tillit til de tre, som ikke er på valg nå.



Tjuvholmen Servicesameie

Forslag til vedtak:

Styremedlem, John H. Larsen gjenvelges for to år.

Styreleder, Gunn Berit Lilleheim

Styremedlem, Terje Magnus Gjelsten

Styremedlem, Stein Ødegård, fortsetter i sine verv i ytterligere ett år.

6. SAKER INNKOMMET FRA SEKSJONSEIERE (SE VEDLEGG)

Diverse forslag fra seksjonseiere Tove Høeg og Randi Lund.

Tove Høeg og Randi Lund har foreslått at det velges et helt nytt styre i sameiet, samt at årsmøtet bes bestemme at styremedlemmer er beboere og årsmøtet fastsetter åpningstider og regler/priser for leie av Servicesameiets fasiliteter. Se forslagene vedlagt.

A) Forslag om det velges et helt nytt styre

Styrets kommentar:

Styrets kommentar: Siden valg av tillitsvalgte er en ordinær post på årets årsmøte, vil denne saken mest hensiktsmessig behandles sammen med valg av tillitsvalgte for den kommende toårsperiode. Se sak 5.

B) Årsmøtet bes bestemme at styremedlemmer er beboere.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det beste er at styremedlemmer bor i sameiet, men ønsker ikke at dette skal stå i vedtektene.

Styret foreslår at Tove Høegs og Randi Lunds forslag IKKE vedtas.

C) Årsmøtet fastsetter åpningstider og regler/priser for leie av Servicesameiets fasiliteter.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at Tove Høegs og Randi Lunds forslag IKKE vedtas.

Oslo, 25.5.2022

**Styret
i
Tjuvholmen Servicesameie**

I årsmøtet har andelseier én stemme.



Saker til ordinært årsmøte for Tjuvholmen Servicesameie 2022

Viser til varsel og sender inn saker rettidig i henhold til styrets frist 15.05.2022 for saker til behandling på årsmøtet.

Det foreslås følgende.

1. Årsmøtet velger nytt styre.
2. Årsmøtet bestemmer at styremedlemmer er beboere her
3. Årsmøtet fastsetter åpningstider og regler/priser for leie av servicesameiets fasiliteter.

Det tas forbehold om flere saker etter gjennomgang av styrets årsberetning og mottatte regnskaper.

Randi Lund og Tove Høeg stiller som kandidater til nytt styre.

Med vennlig hilsen
Randi Lund
Tove Høeg

Oslo 15.05.22



Tjuvholmen Servicesameie

ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE

Siden det ordinære sameiermøtet den 4. mai 2021 har sameiets tillitsvalgte bestått av følgende:

STYRET:

Styreleder:	Gunn Berit Lilleheim	2021-2023
Styremedlem:	Terje Gjelsten	2021-2023
Styremedlem:	Stein Ødegård	2021-2023
Styremedlem:	John H. Larsen	2020-2022
Varamedlem:	Marit Aanesland	2020-2022

VALGT:

VALGKOMITÉ:	Erik Wibe	2019-
	Kemalettin Suslu	2019-

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sebra Forvaltning AS er sameiets forretningsfører.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Tjuvholmen Servicesameie er et tingsrettslig sameie som er registret i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 993 385 980. Sameiet består av i alt 89 andeler, og hver sameier er således innehaver av 1/89 av Serviceområdet (seksjon 4 i eierseksjonssameiet F3).

RETTLIG RÅDIGHET

Sameierandel i Serviceområdet kan kun overdras i forbindelse med overdrageles av tilknyttet seksjon i sameiet Tjuvholmen F3 og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Sameieandelen kan ikke pantsettes.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ikke lån.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres av Tjuvholmen Drift AS.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med ikrafttredelse 1. januar 1997.



Tjuvholmen Servicesameie

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Tilsvarende legges til grunn for tingsrettslige sameier. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom ovennevnte punkt i årsberetningen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i servicesameiets lokaler. Andelseierne og styret har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

FORSIKRING

Servicesameiets eiendeler (innvendig inventar) er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 79723949.

STYRETS ARBEID

I perioden fra 010621 er det avholdt 4 styremøter frem til 311221, og 3 styremøter pr. utgangen av april 2022.

Styreleder har i tillegg hatt løpende kontakt med styremedlemmer, seksjonseiere, vertskapet, forretningsfører og Selvaag for å være orientert om det som skjer og saker som opptar sameierne. I saker som omhandler næringsseksjoner har vi hatt god kontakt med Styret, Sameiet F3.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

- Forretningsfører

Sebra Forvaltning er sameiets forretningsfører inntil avtalen blir avsluttet fra en av partene.

Styreleder har hatt jevnlig og god kontakt med Iris Jeanette Karstensen som var den i Sebra Forvaltning som arbeidet med sameiets daglige økonomi og forretningsførsel frem til 311221. I 2022 har Elin Skilbrei, arbeidet med sameiets daglige økonomi og forretningsførsel, Sebra Forvaltning.

- Vaktmestertjenester

Tjuvholmen Drift AS utfører vaktmestertjenester i sameiets lokaler med takterrassen. Styret og vertskapet samarbeider godt med disse.



Tjuvholmen Servicesameie

- Utleieordningen

Selskapslokalene og møterommene i sameiets fellesområde leies ut til kommersiell eller privat bruk. Utleievirksomheten administreres av vertskapet, en ordning som fungerer godt. Innskjærpingen av reglementet har virket og det har vært få uheldige situasjoner ved utleie i løpet av 2021.

Som et tiltak for å forhindre spredning av koronavirus, har tilgang til å leie selskapsrommet vært begrenset i deler av perioden.

Ved utleie har Styret behov for å understreke viktigheten av å overholde alle punkter i utleiereglementet, og bruk av serviceområdet f.eks. ryddig og unødig støy etter kl. 23, samt at gjestene ikke skal ta i bruk andre deler av Serviceområdet enn kjøkken og selskapslokale. Det er ikke tillatt å røyke utenfor selskapslokalet ved utleie. Den som leier selskapslokalet, er ansvarlig for å påse at gjester overholder dette.

Styret har ikke endret prisen på leie av selskapsrommet i 2021 til festlige sammenkomster. Prisen er heller ikke endret ved leie til kommersiell virksomhet. Dette gjelder der selskapsrommet leies ved den hensikt å drive kommersiell virksomhet, dvs. firmaer, lag, foreninger, klubber etc.

- Vakthold

Securitas har foretatt inspeksjon av felleslokalene allerede kl. 21, kl 23 og kl 24 for å forebygge eventuelle uønskede situasjoner. Det har virket. I den grad det er forhold man bør gripe inn i, har styret presisert at Securitas skal varsles og stå for inngripen. Styret skal ta tak i eventuelle episoder i etterkant, etter at rapport er mottatt fra Securitas.

Ekstra inspeksjon av takterrassen.

Det er avtalt ekstra inspeksjon 17. mai og 31. desember

I tillegg er det avtalt med Securitas at de tar en runde opp på kveldstid til takterrassen, fra 1. mai til 31. august.

Fra 01.04.22, stenges Serviceområdet fra kl 23. Den som leier Selskapsrommet, må påse at alle gjester kommer seg ut innen den tid. Det er videre muligheter til å rydde og vaske frem til kl 24.

- Takterrassen

2021, ble takterrassen oppgradert, samt høytrykkspytt og grundig vasket.

Sittegruppene er skjermet med blomsterkasser, som er beplantes og gir et hyggelig inntrykk. Terrassen blir renholdt 2 ganger pr uke i sommersesongen og blomster blir vannet. Det er vertskap og representanter fra styret som gjør dette.



Tjuvholmen Servicesameie

2022, Sameiet har via F3 en pågående tvist som gjelder lekkasje i flere bygningskropper med Selvaag Eiendom. Styret ønsker å avvente alt videre dagnadsaktivitet på terrassen, inntil avklaring foreligger med Selvaag Eiendom.

Det ble besluttet at serviceområdet/takterrassen skal stenge kl 23 f.o.m 1 april d.å. Beslutningen har sitt utspring i uroligheter fra ungdom mv i tidsintervallet kl 23 til kl 24. Dette har vært et gjentakende problem.

- Aktiviteter

Vertskapet, beboere og styret har i samarbeid kommet med mange gode innspill om ulike aktiviteter, store og små, for eksempel middager, fårikål-aften, julebord, skrei-aften, delikatesseaften, tapas og vinsmaking. Noe av dette har blitt kansellert 2021, som et tiltak for å forhindre spredning av korona virus.

Styret vil takke vertskapet for de initiativ som er gjort i denne perioden.

- Serviceområdet.

Styret har kjøpt inn hjertestarter. Denne er montert oppe på veggen like ved resepsjonen. Hjertestarterkurs er gjennomført.

Det var skade på glas skyvedør i fellesareal. Leverandør har befart skaden. I møte med leverandør ble vi enige om at skaden registreres som reklamasjon og er nå ordnet. En påminnelse, glass skyvedørene i fellesområdet er svært kostbare og må behandles med forsiktighet ved bruk.

Organisering av serviceområdet etter 2023 har vært en gjentakende sak i alle styremøter i denne perioden.

Dagens avtale med Selvaag Bolig er sagt opp. Drift av Serviceområdet slik som i dag, løper frem til 30.04.23.

Årsaken til oppsigelse er, at tilbud fra Selvaag bolig for videre drift, forekommer for høyt priset. Styret ønsker altså å skape en konkurranse situasjon - før planlegging av ny driftsform for perioden etter 2023. Best mulig tilbud - til lavest mulig pris, slik at serviceavgiften blir korrekt/konkurransedyktig.

Styret har vært i kontakt med flere interessante aktører på markedet angående ny driftsform av serviceområdet fra 01.05.23.

Styret har oppgradert treningsrommet betydelig. Både med nytt knebøy -og benkpress utstyr, samt service på tredemøller og sykkel, oppslagstavle, samlekasser mm.

Det er også ordnet med ekstra ruter, slik at det er ok WiFi dekning på terrassen utenfor serviceområdet.



Tjuvholmen Servicesameie

- Diverse vedlikehold

Styret pleier å sitte sammen med vertskapet for å utarbeide en vedlikeholdsplan for fellesområdet. For å forhindre smitte av Corona virus har andres ønsker om forbedringer blitt tatt inn og drøftet i styremøter i denne perioden.

Utbedringer har blitt gjennomført, som nye knotter på skyvedør, maling, sparkling mm

Styret har selv stått for fortløpende utbedring av slitasje eller skader på møbler, vegger mm.

Styret har dessverre registrert at det fortsatt er problemer med at utstyr, glass, kopper og gryter forsvinner fra kjøkkenet. Svinnet må sameiet supplere med nytt, som koster sameiet penger. Styret har vurdert ulike tiltak, men har foreløpig ikke funnet en gunstig løsning på problemene. Det er ikke tillatt å fjerne noe fra selskapsrommet uten å gi beskjed.

-Økonomi og serviceavgift

Servicesameiet har god økonomi. Sammen med forretningsfører Sebra Forvaltning har vi gått igjennom utgiftene og konkludert med at vi ikke øker serviceavgiften utover det som er forventet av indeksregulert økning, ellers i samfunnet for året 2022. Styret arbeider aktivt med å holde kostnadene så lave som mulig og dermed så lav serviceavgift som mulig.

-Tiltak for å forhindre koronavirus.

Det har vært få klager knyttet til mindre innførte koronatiltak, og styret opplever at beboere stort sett har vært fornøyd med å få beholde muligheter til å oppholde seg i fellesområdene under en skjerpet tid.

REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2021 viser et overskudd på kr 292 837.

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

Inntektene i 2021 var på kr 2 122 383 som er kr 7 283 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes høyere leieinntekter fra serviceområdet enn budsjettet.

Kostnadene i 2021 var på kr 1 830 978 som er kr 155 967 lavere enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak lavere driftskostnader.

Arbeidskapital per 31.12.201 er kr 680 798 som er lik egenkapitalen.



Tjuvholmen Servicesameie

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

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

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2022. Budsjettet for 2022 er vedlagt denne innkallingen.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 44 738.

Oslo, 4.5.2022

Styret
i
Tjuvholmen Servicesameie

Gunn Berit Lilleheim /s/
Styreleder

Stein Ødegård /s/
Styremedlem

Terje Gjelsten /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem



Årsregnskap

TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

2021



TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		825 414	825 564	801 000
Andre inntekter		17 645	10 000	30 787
Diverse inntekter		1 279 324	1 279 536	1 249 728
Sum inntekter	2	2 122 383	2 115 100	2 081 515
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	51 345	50 640	44 040
Driftskostnader	4	1 645 031	1 739 816	1 713 643
Vedlikeholdskostnader	5	5 620	80 000	139 856
Honorarer	6	68 569	75 889	76 147
Forsikringer	7	5 354	7 600	6 477
Andre kostnader	8	55 060	33 000	27 054
Sum kostnader		1 830 978	1 986 945	2 007 217
Driftsresultat		291 405	128 155	74 298
Finansinntekter	9	1 432	0	1 380
Sum finansinnt.- og kostnader		1 432	0	1 380
Resultat		292 837	128 155	75 678



TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		60 047	34 648
Andre kortsiktige fordringer	10	40 245	22 600
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	34 727	33 512
Bank	12	927 507	480 647
Sum omløpsmidler		1 062 526	571 406
Sum eiendeler		1 062 526	571 406
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		680 798	387 961
Sum egenkapital	13	680 798	387 961
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		330 290	165 888
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 439	14 547
Annen kortsiktig gjeld		0	3 009
Sum kortsiktig gjeld		381 728	183 445
Sum gjeld og egenkapital		1 062 526	571 406
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 062 526	571 406
Kortsiktig gjeld		381 728	183 445
Sum Arbeidskapital		680 798	387 961

Oslo, 04.05.2022
Styret for TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

Gunn Berit Lilleheim /s/
Styreleder

Stein Ødegård /s/
styremedlem

Terje Gjelsten /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 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.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	825 414
Andre inntekter	17 645
Diverse inntekter	1 279 324
Sum inntekter	2 122 383

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	6 345
Styreonorar	45 000
Sum lønnskostnader	51 345

Note 4 Driftskostnader

Anskaffelser/leie inventar og utstyr	28 931
Bomiljø-vakthold	120 046
Felleskostnader til Sameiet F3	160 189
Gass - ikke til avregning	13 057
Serviceavgift til Selvaag Pluss Services	1 279 536
Strøm/nettleie	43 272
Sum driftskostnader	1 645 031

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	5 620
Sum vedlikeholdskostnader	5 620

Note 6 Honorarer

Andre honorar	6 000
---------------	-------



Forretningsførsel	50 569
Revisjonshonorar	12 000
Sum honorarer	68 569

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

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	5 354
Sum forsikring	5 354

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	11 964
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	28 610
Porto/kopi/arkiv	2 020
Styremøter	9 979
Øreavrunding	-13
Sum andre kostnader	55 060

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	842
Annen renteinntekt	590
Sum finansinntekter	1 432

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	40 245
Sum andre kortsiktige fordringer	40 245

Note 11 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodiserte kostnader	34 727
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	34 727

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 67961	927 507
Sum bankinnskudd	927 507

Note 13 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	387 961	292 837	680 798
Sum egenkapital	387 961	292 837	680 798



TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	843 720	825 414	825 564	801 000
Andre inntekter	10 000	17 645	10 000	30 787
Diverse inntekter	1 334 736	1 279 324	1 279 536	1 249 728
Sum inntekter	2 188 456	2 122 383	2 115 100	2 081 515
Kostnader:				
Lønnskostnader	56 345	51 345	50 640	44 040
Driftskostnader	1 824 468	1 645 031	1 739 816	1 713 643
Vedlikeholdskostnader	145 000	5 620	80 000	139 856
Honorarer	66 205	68 569	75 889	76 147
Forsikringer	9 200	5 354	7 600	6 477
Andre kostnader	42 500	55 060	33 000	27 054
Sum kostnader	2 143 718	1 830 978	1 986 945	2 007 217
Driftsresultat	44 738	291 405	128 155	74 298
Finansinntekter	0	1 432	0	1 380
Sum finansinnt.- og kostnader	0	1 432	0	1 380
Resultat	44 738	292 837	128 155	75 678



Ta vare på heftet

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@s-f.no
www.sebraforvaltning.no