



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 037 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0129 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2021

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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 848	
Sum inntekter		1 452 848	0
Kostnader			
Lønnskostnad		93 961	
Annen driftskostnad		1 031 140	6 173
Sum kostnader		1 125 101	6 173
Driftsresultat		327 747	-6 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	4
Sum finansinntekter		151	4
Annen finanskostnad		8	
Sum finanskostnader		8	0
Netto finans		143	4
Ordinært resultat før skattekostnad		327 890	-6 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 890	-6 169
Årsresultat		327 890	-6 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 890	-6 169
Sum overføringer og disponeringer		327 890	-6 169



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			
Andre fordringer		130 356	7 125
Sum fordringer		130 356	7 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 753	4 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 753	4 803
Sum omløpsmidler		724 109	11 928
SUM EIENDELER		724 109	11 928

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		332 693	4 803
Sum opptjent egenkapital		332 693	4 803
Sum egenkapital		332 693	4 803
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		10 705	7 125
Skyldige offentlige avgifter		36 316	
Annen kortsiktig gjeld		344 395	
Sum kortsiktig gjeld		391 416	7 125
Sum gjeld		391 416	7 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		724 109	11 928



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 795589

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 037 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2021

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, 07.10.2021



Organisasjonsnr: 921 037 287
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 848	
Sum inntekter		1 452 848	0
Kostnader			
Lønnskostnad		93 961	
Annen driftskostnad		1 031 140	6 173
Sum kostnader		1 125 101	6 173
Driftsresultat		327 747	-6 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	4
Sum finansinntekter		151	4
Annen finanskostnad		8	
Sum finanskostnader		8	0
Netto finans		143	4
Ordinært resultat før skattekostnad		327 890	-6 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 890	-6 169
Årsresultat		327 890	-6 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 890	-6 169
Sum overføringer og disponeringer		327 890	-6 169



Organisasjonsnr: 921 037 287
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

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			
Andre fordringer		130 356	7 125
Sum fordringer		130 356	7 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 753	4 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 753	4 803
Sum omløpsmidler		724 109	11 928
SUM EIENDELER		724 109	11 928
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		332 693	4 803
Sum opptjent egenkapital		332 693	4 803



Sum egenkapital	332 693	4 803
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	10 705	7 125
Skyldige offentlige avgifter	36 316	
Annen kortsiktig gjeld	344 395	
Sum kortsiktig gjeld	391 416	7 125
Sum gjeld	391 416	7 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	724 109	11 928



Organisasjonsnr: 921 037 287
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTE TREKKS KONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Tjuvholmen 510-15

Digitalt årsmøte avholdes 18. august - 21. august 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-15. Avstemningen åpner 18. august kl. 12:00 og lukker 21. august kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2533>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av revisor
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-15

Hermann Kopp

Jan Roang

Wenche Skjæggestad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan Roang og Ole Rickhard Anfinnsen.

Forslag til vedtak

Jan Roang og Ole Rickhard Anfinnsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15 18.08.2021.pdf



Tjuvholmen

DIGITAL GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE I 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-15 vil bli avholdt digitalt på **Vibbo.no**.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **18.08.2021 kl. 12:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **3 dager**, siste dato for avstemming er **21.08.2021 kl. 12:00**.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på **Vibbo.no** for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Hvordan stemme dersom du ikke kan stemme digitalt?

For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen. Stemmeseddelen skal leveres til et av styrets medlemmer **innen 21.08.2021 kl. 12:00**.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos OBOS, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg. Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/tjuvholmen-510-15/>



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Sameiet Tjuvholmen 510-15 Seksjonsnummer: _____

Navn og adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

1) Konstituering	For	Mot
A) Valg av protokollvitner:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Disponering av årets resultat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer.

3) Valg av tillitsvalgte	Navn på kandidat	For	Mot
A) Styreleder for 2 år	Hermann Kopp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Styremedlem for 2 år	Wenche Skjæggestad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C) Styremedlem for 2 år	Jan Roang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hermann Kopp	2020-2021
Styremedlem	Jan Roang	2019-2021
Styremedlem	Wenche Skjæggestad	2019-2021
Varamedlem	Ole Rickhard Anfinnsen	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-15

Sameiet Tjuvholmen 510-15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921037287, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Tjuvholmen 510-15 har ingen ansatte.

Sameiet har ingen låneopptak.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS fram til 31.10.2020 og OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.11.2021. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er REVISOREN AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 452 848. Her inngår også innbetalt kapitalinnskudd fra seksjonseierne i.f.m. ladeprosjektet. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 125 101.

Resultat

Årets resultat på kr 327 747 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Dette må ses i relasjon til ladeprosjektet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 332.693.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret behandlet budsjettet for 2021 i desember/januar. På dette tidspunktet manglet vi viktig informasjon fra Tjuvholmen Infrastruktur og Tjuvholmen Drift. Vi valgte derfor i likhet med de øvrige garasjesameiene å foreta noen mindre justeringer av felleskostnadene. I løpet av de første månedene har man etablert et godt samarbeid mellom sameiene og Tjuvholmen Infrastruktur og dette gir forhåpninger om en enklere budsjettering i 2022.

Drift og vedlikehold

Kostnadene til drift og vedlikehold blir i hovedsak fakturert fra Tjuvholmen Infrastruktur og Tjuvholmen Drift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 utgjør kr 25 000.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,20 % p.a.



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-15s årsregnskap som viser et overskudd på kr 327.890. 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-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 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.



Revisoren AS

Styrets og forretningsførers 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 bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 1. juli 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	589 120	0	0	539 000
Andre inntekter	3	863 728	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 452 848	0	0	539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 611	0	0	0
Styrehonorar	5	-82 350	0	0	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	0	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 937	0	0	-32 000
Konsulenthonorar	7	-4 932	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-889 170	-1 888	0	-418 257
Forsikringer		0	0	0	-25 000
Kostnader til fordeling		0	0	0	-160 000
Kostnader sameie		0	0	0	-80 000
Energi/fyring		-12 511	0	0	-60 000
Andre driftskostnader	9	-28 964	-4 285	0	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 125 101	-6 173	0	-913 257
DRIFTSRESULTAT		327 747	-6 173	0	-374 257
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	151	4	0	0
Finanskostnader	11	-8	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		143	4	0	0
ÅRSRESULTAT		327 890	-6 169	0	-374 257
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 890			



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 746	0
Andre kortsiktige fordringer	12	128 610	7 125
Driftskonto OBOS-banken		569 802	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 705	0
Innestående i andre banker		-755	4 803
SUM OMLØPSMIDLER		724 109	11 928
<hr/>			
SUM EIENDELER		724 109	11 928
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 693	4 803
SUM EGENKAPITAL		332 693	4 803
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 413	0
Leverandørgjeld		10 705	7 125
Skyldige offentlige avgifter	13	36 316	0
Annen kortsiktig gjeld	14	338 982	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		391 416	7 125
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		724 109	11 928
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.06.2021

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-15

Hermann Kopp /s/

Jan Roang /s/

Wenche Skjæggestad /s/



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad garasje	481 140
Tillegg EL	87 120
Felleskostnad bod	20 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	589 120

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkreving, ladeprosjekt	669 708
Tilskudd Oslo kommune, ladeprosjekt	125 463
Lading	3 147
Tjuvholmen Parkering AS 2019	65 410
SUM ANDRE INNETEKTER	863 728

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 611
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 611

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



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 82 350.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 812, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Newsec Prosject AS	-4 932
SUM KONSULENTHONORAR	-4 932

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 885
Drift/vedlikehold elektro	-27 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 020
Ladeprosjekt	-627 310
Tjuvholmen Infrastruktur AS	-140 510
Sameiet Tjuvholmen 510-7	-54 300
Tjuvholmen Parkering AS	-25 115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-889 170

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-8 202
Renhold ved firmaer	-10 055
Kontor- og datarekvista	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-812
Andre kontorkostnader	-440
Bank- og kortgebyr	-6 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 964

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter bank	36
Andre renteinntekter	115
SUM FINANSINTEKTER	151

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-8



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	3 147
Oslo Kommune, tilskudd	125 463
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	128 610

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 705
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 611
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 316

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-338 982
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-338 982



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har det vært avholdt en del ad hoc møter for å ta stilling til innspill fra seksjonseiere og Tjuvholmen Drift/Tjuvholmen Infrastruktur. Styreleder har også deltatt i det nyetablerte Parkeringsutvalget på Tjuvholmen. Det har også vært møter med styrelederne i de øvrige garasjesameiene og i Tjuvholmen Parkering. Gjennom disse møtene har man kommet frem til en omforenet og enklere fordeling av felleskostnader for hele parkeringsanlegget på Tjuvholmen.

Den største enkeltsaken for Styret har vært etablering av ny ladestruktur for EL-biler. Arbeidet ble avsluttet i november og samarbeidet med leverandørene og de øvrige garasjesameiene har fungert godt. Prosjektet ble gjennomført med en bagatellmessig overskridelse som den vedlagte oversikten viser.

Seksjonseierne innbetalte kr. 8.268 per seksjon for ladeprosjektets infrastruktur. Dessverre ble en del av kostnadene til ladeprosjektet ført som driftskostnad av vår tidligere forretningsfører, men dette er nå ryddet opp i. En del av kostnadene for ladeprosjektet ble først betalt i 2021 så derfor hadde Sameiet en særdeles god likviditet ved årsskiftet. Ladeprosjektet genererte også et overskudd som vil bli benyttet til vedlikehold i fremtiden. Styret besluttet bl.a. å skifte ut lysarmaturene i garasjen våren 2021.

Vår nye forretningsfører har etablert en egen portal for kommunikasjon mellom Styret og Seksjonseierne. Styret benytter også styrerommet.no i forbindelse med regnskap, fakturagodkjenning og annet styrearbeid.

Ny styremail er: tjuvholmen.plan2@styrerommet.no

Ladeprosjektet - strømvatle

Det finnes fortsatt noen gamle ladere (14 stk. ved årsskiftet) og disse blir fakturert en fast månedlig avgift for strøm. I 2021 har strømprisen tidvis vært så høy at den månedlige avgiften ikke har dekket de reelle kostnadene. Vi vil i løpet av året få nye målere som vil gi oss en bedre oversikt, men sannsynligvis vil alle garasjesameiene måtte regulere denne månedlige avgiften.

Etter råd fra ladeprosjektets hovedleverandør, MER (tidligere Grønn Kontakt), blir de som har etablert nye ladere fakturert kr 1,50 per KWH, men det er mulig at også denne prisen må justeres. De øvrige garasjesameiene krever kr 2,00 per KWH fra 1. juli og styret vurderer en tilsvarende økning. Eventuelt overskudd tilfaller sameiet, på samme måte som eventuelle underskudd vil bli belastet sameiet.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

De fleste avtaler går på tvers av sameiene. Dette gjelder bl.a. forsikring, brannvarsling, sprinkleranlegg og heis.

TI fordeler kostnadene i henhold til fremforhandlet brøk.



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Styret har valgt å betale for TDs tjenester etter regning fremfor å inngå en mer omfattende totalavtale.

Organisering

Organisering av garasjesameiene på Tjuvholmen ble redegjort for i årsberetningen for 2019. Det er totalt 9 sameier, hvorav tre er heleid av Tjuvholmen Parkering AS. TP eier også 34 seksjoner (plasser) i vårt sameie.

Sameiets største kostnader genereres gjennom Tjuvholmen Infrastruktur og Tjuvholmen Drift. I løpet av året har man hatt sterkt fokus på å redusere kostnader, samtidig som man er blitt enig om et enklere og mer rettferdig fordeling av kostnadene

Omsetning av garasjeplasser

Viser til orientering om dette i fjorårets beretning, men minner om at garasjeplasser bare kan selges sammen med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Ladeprosjektet/ Sameiet Tjuvholmen 510/10

Sameiet Tjuvholmen 510/10			
EL-LADER REGNSKAP 2020/21			
		2020	Budsjett
INNTEKTER			
Innbetalt Innskudd		816 988	816 988
Totalt		816 988	816 988
KOSTNADER			
Mer Norway AS	04.01.2021	230 301	234 957
Lefdahl	31.01.2021	1 944	1 235
Elvia	11.09.2020	35 056	7 748
Elvia	11.09.2020	39 088	
Decenter	11.10.2020	11 905	12 490
Decenter	21.08.2020	3 914	
Ing. Ivar Pettersen AS	31.08.2020	64 005	172 822
Ing. Ivar Pettersen AS	29.09.2020	45 428	23 855
Ing. Ivar Pettersen AS	30.09.2020	24 156	
Ing. Ivar Pettersen AS	14.10.2020	43 571	
Ing. Ivar Pettersen AS	23.10.2020	4 841	
Ing. Ivar Pettersen AS	18.08.2020	15 611	
Newsec Project AS	30.06.2020	3 171	43 013
Newsec Project AS	31.07.2020	4 140	
Newsec Project AS	31.08.2020	7 574	
Newsec Project AS	30.09.2020	7 221	
Newsec Project AS	19.06.2020	14 795	
Aas-Jacobsen	22.10.2020	6 119	6 096
Velux Commercial Brands AS	16.09.2020	8 728	8 691
Tjuvholmen Drift	21.10.2020	10 219	
Advokatfirmaet Selønd	08.07.2020	8 762	8 730
Firesafe AS	30.10.2020	6 440	9 016
Kone	11.12.2020	10 705	10 666
Erling Moberg	mai-november	41 993	25 495
Ing. Ivar Pettersen AS	Tilbud		
Norsk Elbilforening	29.12.2020	10 598	-
TOTALSUM		660 284	
TIL DISPOSISJON		156 704	
Håndverkeriet			11 948
Lefdahl Elektro			46 613
Prosjektreserve			31 169
TOTALBUDSJETT			654 544



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

ORIENTERINGSSAK: NYTTPARKERINGSSYSTEM

Selvaag Eiendom AS innfører skiltgjenkjenning i parkeringshuset på Tjuvholmen.

Det vil frem mot sommeren jobbes med å sette opp automatisk skiltgjenkjenning i parkeringshuset på Tjuvholmen. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay.

Det er forventet at dette skal være klart og igangsatt fra 1.juli.

Hvordan fungerer det?

Ved innkjøring til parkeringshuset blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay, og det samme skjer ved utkjøring. Ved kjøring inn til hver beboersone så vil porten åpnes automatisk når kameraet treffer skiltet, så lenge bilskiltet er registrert i eierens Autopay-profil.

Denne profilen kan om ønskelig benyttes for billettløs betaling i andre Onepark p-hus, inklusive Oslo Lufthavn. Da må betalingskort være registrert i profilen.

Denne løsningen vil også fungere som en sikkerhet mot at uvedkommende skal kunne parkere i beboersonene, samt at parkering og skiltgjenkjenning er i ferd med å etableres i alle parkeringshus for å skape den sømløse opplevelsen som Tjuvholmen også vil være en del av.

Parkeringstillatelsen vil bli tildelt beboerens mailadresse, og det er viktig at man går inn på denne mailen og følger linken for å opprette profil i Autopay, samt legger inn kjøretøy(ene). Mange har antagelig profil i Autopay fra før, og da kan tillatelsen legges til denne eksisterende profilen.

Hva er fordelene for beboerne?

Den største fordelene er åpenbart at bommene blir borte. Videre løser vi også noe mange har etterspurt, nemlig muligheten for at porten inn til beboerparkering åpnes automatisk når man kjører opp mot den. Ved registrering av bil i systemet vil det også bli enkelt å låne ut plassen sin til gjester eller andre tilfeldige brukere. Du registrerer nummeret på din profil og gjesten får adgang i løpet av noen sekunder.

Hva skjer med det gamle systemet?

Bommene blir fjernet men de gamle kort / brikke leserne blir stående som før og kan brukes på akkurat samme måte videre. Det er viktig å huske på at skiltgjenkjenning er avhengig av data linjer og at skiltene er lesbare (ikke fulle av snø) så den enkelte må alltid ha kortet / brikketilgjengelig i bilen.

Hva skjer i forhold til de som har Easypark?

Alle som har registrert et kundeforhold med Easypark bør som i dag gå inn på Easypark appen og deaktivere skiltgjenkjenning for Tjuvholmen. Når det er sagt så har vi egentlig løst dette problemet ved bytte av system. Så lenge man kjører gjennom anlegget og inn i beboerparkering vil det ikke bli registrert noen parkering og slik sett heller ikke trukket noe beløp.

Du kan lese om registrering av profil her:

<https://onepark.no/autopay/registreringsguide/>



Tjuvholmen

2533 Sameiet Tjuvholmen 510-15
Organisasjonsnummer 921 037 287
Årsrapport og regnskap for 2020

Les om Onepark og personvern her:

<https://onepark.no/personvern-og-cookies/>

- **Spørsmål om hvordan anlegget fungerer kan rettes Bjørn Bratt-Aanensen pr mail baa@selvaageiendom.no eller også gjerne pr telefon, 959 18 400.**
- Eventuelle spørsmål om tillatelsen, kan rettes til leieplass@onepark.no
- Generelle kundeservicehenvendelser, kan rettes til onepark.no@arvato.com
- Eventuelt per telefon til kundeservice +47 22 84 92 00



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 5

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dersom det er ønskelig å bytte til dem, må styret fremme et forslag for årsmøte.

OBOS anbefaler styret å velge Otterstad Revisjon. De er veldig dedikert i sin jobb og en god samarbeidspartner som vi har et svært godt samarbeid.

Styrets innstilling

Otterstad Revisjon velges som revisor.

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon velges som revisor.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Hermann Kopp

Gjenvalg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jan Roang

Gjenvalg

Wenche Skjæggestad

Gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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