



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		866 820	647 946
Sum inntekter		866 820	647 946
Kostnader			
Lønnskostnad		87 030	92 678
Annen driftskostnad		643 802	620 727
Sum kostnader		730 832	713 404
Driftsresultat		135 988	-65 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		703	837
Sum finansinntekter		704	837
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		704	837
Ordinært resultat før skattekostnad		136 692	-64 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		136 692	-64 621
Årsresultat		136 692	-64 621
Totalresultat		136 692	-64 621
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		136 692	-64 621
Sum overføringer og disponeringer		136 692	-64 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		99	15 178
Andre fordringer		74 514	
Sum fordringer		74 613	15 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 993	203 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 993	203 648
Sum omløpsmidler		339 606	218 826
SUM EIENDELER		339 606	218 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 143	101 451
Sum opptjent egenkapital		238 143	101 451
Sum egenkapital		238 143	101 451
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		6 770	61 203
Skyldige offentlige avgifter		3	2
Annen kortsiktig gjeld		94 692	56 170
Sum kortsiktig gjeld		101 464	117 375
Sum gjeld		101 464	117 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 606	218 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 557331

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		866 820	647 946
Sum inntekter		866 820	647 946
Kostnader			
Lønnskostnad		87 030	92 678
Annen driftskostnad		643 802	620 727
Sum kostnader		730 832	713 404
Driftsresultat		135 988	-65 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		703	837
Sum finansinntekter		704	837
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		704	837
Ordinært resultat før skattekostnad		136 692	-64 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		136 692	-64 621
Årsresultat		136 692	-64 621
Totalresultat		136 692	-64 621
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		136 692	-64 621
Sum overføringer og disponeringer		136 692	-64 621



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		99	15 178
Andre fordringer		74 514	
Sum fordringer		74 613	15 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 993	203 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 993	203 648
Sum omløpsmidler		339 606	218 826
SUM EIENDELER		339 606	218 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 143	101 451
Sum opptjent egenkapital		238 143	101 451



Sum egenkapital	238 143	101 451
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	6 770	61 203
Skyldige offentlige avgifter	3	2
Annen kortsiktig gjeld	94 692	56 170
Sum kortsiktig gjeld	101 464	117 375
Sum gjeld	101 464	117 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	339 606	218 826



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

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

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

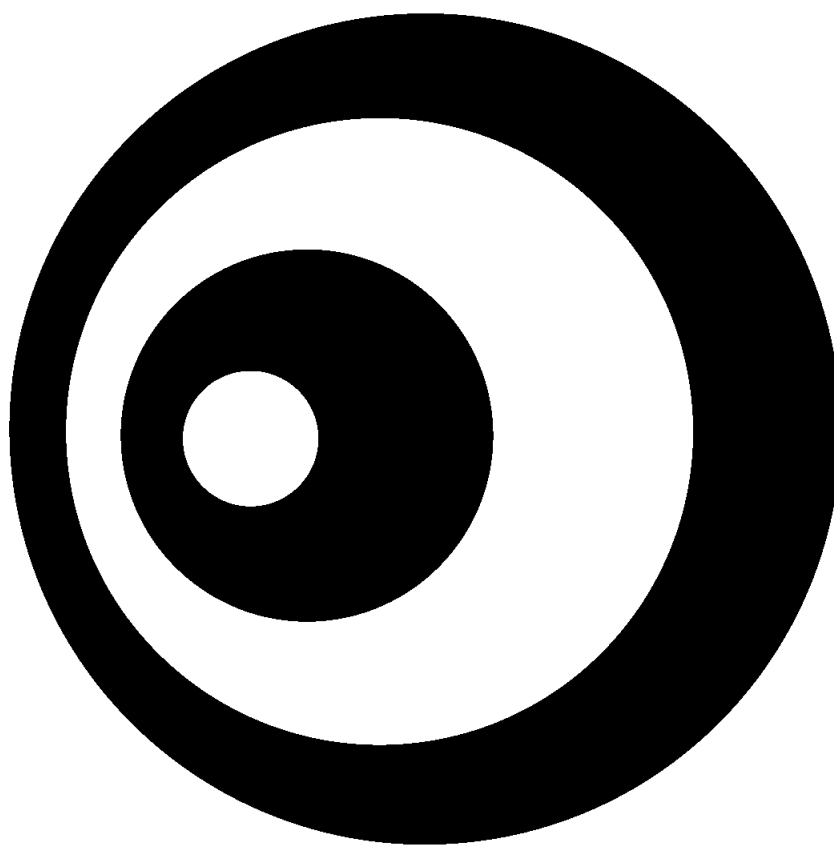
Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Innkalling

til ordinært årsmøte 2023



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 30.03 2023 i Sameiet Tjuvholmen 510-17, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 (garasjesameiet) avholdes torsdag 30. mars klokken 18:00 i garasjen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
Opptak av navnefortegnelse og godkjenning av innkalling.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et positivt resultat på kr 136 692 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 30 000,- eks arbeidsgiveravgift.
Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Styret foreslår seksjonseiere, Patrice Aguilera og Frank Bondø

Styret har ikke mottatt andre forslag.

- B) Valg av valgkomite for 1 år.

Styret har ikke mottatt noen forslag, og foreslår at styret utgjør valgkomite for 2023

Oslo, 20.03.2022

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-17

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 30. mars 2022 har sameiets tillitsvalgte følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Einar Marthinussen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Randi Birkeland	2021 (2 år)
Styremedlem:	Kjell-Ivar Brandsæter	2022 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen faste ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 83 næringsseksjoner.

Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerareal m.v. Se for øvrig sameiets vedtekter § 1.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 510 bruksnr. 17 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922 870 012

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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved 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.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer har næringslivsforsikring gjennom i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90112501.

Egenandelen pr. skade vil i 2023 utgjøre kr 25 000.

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.

PARKERINGSUTVALGET (PU):

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum.

Styreleder Einar Marthinussen har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

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 Kulturiendom (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 Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 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. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene. 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.

Dokumentet er elektronisk signert



TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

4. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2022 vært i ordinær drift.

Ordinært årsmøte ble avholdt 30. mars 2022 og styret har siden bestått av tre seksjonseiere.

Ordning med innleid styreleder på timebasis ble avviklet fra 1. april 2022.

Styret har avholdt tre styremøter i 2022, og styreleder har i tillegg deltatt på tre møter i Parkeringsutvalget.

Styret har i 2022 fokusert på å overta og bygge kompetanse på løpende administrative oppgaver, herunder kontakt med forretningsfører, registervedlikehold, og oppfølging av leveranser fra Tjuvholmen Drift. Styret har videre vært aktiv ifht å minne seksjonseiere om ordensreglene ved bruk av parkeringsplasser/fellesarealer til lagring av gjenstander. Søppelkasser er demontert for å redusere kostnader og brannfare. Det har videre vært gjennomført forebyggende vedlikehold av garasjeport med bytte av kabling til motor og i 2023 planlegges det å bytte fotoceller. Styret har, i dialog med seksjonseiere med gammel ladeløsning, fått avviklet disse slik at all lading av elbil nå skjer via ladeanlegget. Pris pr. kWh for lading fastsettes av styret og er p.t på 3 kr/kwh.

Styrets har egen styremail (tjuvholmen51017@gmail.com) for kommunikasjon med våre seksjonseiere.

Garasjeanleggets tilstand

Garasjeanlegget er vurdert til å være i bra stand, men det er konstatert et nødvendig vedlikeholdsbehov av felles innkjøring fra Filipstad ut til Holmen og nedkjøring til vårt Sameie.

I parkeringshuset på Holmen er det betydelig slitasje på felles kjørebane og det er også avdekket behov for utbedring av sprekker og riss i skjøter mellom betongdekkene. Det er identifisert tilsvarende utbedringsbehov av noen skjøter i parkeringssameiene. I vårt sameie resulterte en slik sprekk i vanngjennomtrenging (smeltesnø fra biler) fra samiet over.

PU har arbeidet med å kartlegge omfang og kostnader for dette vedlikeholdsarbeidet. Vårt sameies andel er estimert til ca 6.500 pr seksjon. Sameiet har ikke kapital til å dekke dette gjennom felleskostnadene vil det bli gjennomført en ekstrainnkalling ifbm fakturering av felleskostnader for 3. kvartal 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Parkeringsystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil. Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift.

Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no

Ladeanlegg for Elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette (via nettstedet www.no.mer.eco). Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER.

Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektens § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. De sameierne som har bod i bakkant av parkeringsplassen og som også har en bod i bodkjelleren, kan selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som fikk bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene. Vi gjør oppmerksom på at de som har bod i bakkant ikke har anledning til å montere kjøreport og vegg som dekker hele parkeringsplassen på grunn av brannkrav til innsyn.

Dokumentet er elektronisk signert



5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 136 692.

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

Inntektene i 2022 var på totalt kr 866 820 noe som er kr. 158 890 høyere enn budsjettet.

Kostnadene i 2022 var på totalt kr 730 832 som er kr 117 790 høyere enn budsjettet. Hovedårsakene er høyere driftskostnader fakturert gjennom Tjuvholmen Infrastruktur og Sameiet Tjuvholmen 510-7 (felles anleggsvei)

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Ordinære felleskostnader og tillegg for bod er økt med 10%. Seksjoner med bod faktureres ihht vedtektene med et tillegg i felleskostnadene på 10 %.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 71 539. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett 2023 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk og en forventet pris på kr 2,5 pr kWh.

FORSIKRING

Forsikringspremien for 2023 er fastsatt til kr 31.441 (opp fra 19.143)

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 16.03.23

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17**

**Einar Marthinussen
Styreleder**

**Randi Birkeland
Styremedlem**

**Kjell-Ivar Brandsæter
Styremedlem**

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen 510-17

2022

Sameiet Tjuvholmen 510-17 Org.nr. 922870012

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		866 820	707 930	645 251
Andre inntekter		0	0	2 695
Sum inntekter	2	866 820	707 930	647 946
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	87 030	108 395	92 678
Driftskostnader	4	513 515	370 294	428 006
Vedlikeholdskostnader	5	34 730	55 200	106 181
Honorarer	6	70 653	65 653	76 763
Forsikringer		19 143	0	0
Andre kostnader	7	5 761	13 500	9 777
Sum kostnader		730 832	613 042	713 404
Driftsresultat		135 988	94 888	-65 458
Finansinntekter	8	704	0	837
Finanskostnader		0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		704	0	837
Resultat		136 692	94 888	-64 621

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		99	15 178
Andre kortsiktige fordringer		43 073	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		31 441	0
Bank	9	264 993	203 648
Sum omløpsmidler		339 606	218 826
Sum eiendeler		339 606	218 826
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital	10		
Egenkapital		238 143	101 451
Sum egenkapital		238 143	101 451
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		6 770	61 203
Skyldige offentlige avgifter		3	2
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 961	28 193
Annen kortsiktig gjeld		65 730	27 977
Sum kortsiktig gjeld		101 464	117 375
Sum gjeld og egenkapital		339 606	218 826
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		339 606	218 826
Kortsiktig gjeld		101 464	117 375
Sum Arbeidskapital		238 143	101 451

Oslo, 16.03.2023
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-17

Einar Marthinussen
Styrets leder

Randi Birkevold
Styremedlem

Kjell Brandsæter
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 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 tjenstepensjon -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	685 808
Tillegg for EL	20 000
Tillegg for bod	28 980
El-bil fra Mer Norway AS	132 032
Sum inntekter	866 820

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	10 755
Honorar eksternt styreleder	76 275
Sum lønnskostnader	87 030

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader fordeling adkomst (510-7)	98 319
Strøm/kostn. elbil lading	63 617
Strøm/nettleie	66 950
TI-kostnader	179 279
Vaktmestertjeneste	104 900
Sum driftskostnader	513 515

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold bygninger	7 036
Vedlikehold elektrisk anlegg	12 389
Vedlikehold garasjeanlegg	13 125
Vedlikehold heis	2 180
Sum vedlikeholdskostnader	34 730

Note 6 Honorarer

Andre honorar	2 000
Forretningsførsel	58 653
Revisjonshonorar	10 000
Sum honorarer	70 653

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	3 261
Datakostnader	2 500
Sum andre kostnader	5 761

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	704
Sum finansinntekter	704

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	264 993
Sum bankinnskudd	264 993

Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	101 451	136 692	238 143
Sum egenkapital	101 451	136 692	238 143

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	836 325	866 820	707 930	645 251
Andre inntekter	0	0	0	2 695
Sum inntekter	836 325	866 820	707 930	647 946
Kostnader:				
Lønnskostnader	34 230	87 030	108 395	92 678
Driftskostnader	572 225	513 515	370 294	428 006
Vedlikeholdskostnader	45 000	34 730	55 200	106 181
Honorarer	69 890	70 653	65 653	76 763
Forsikringer	31 441	19 143	0	0
Andre kostnader	12 000	5 761	13 500	9 777
Sum kostnader	764 786	730 832	613 042	713 404
Driftsresultat	71 539	135 988	94 888	-65 458
Finansinntekter	0	704	0	837
Finanskostnader	0	0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	704	0	837
Resultat	71 539	136 692	94 888	-64 621

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen 510-17 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. 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,

Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning ti...

Name Date
Marthinussen, Einar **2023-03-16**

Identification

 bankID™ Marthinussen, Einar

Name Date
Birkevold, Randi **2023-03-17**

Identification

 bankID™ Birkevold, Randi

Name Date
Brandsæter, Kjell Ivar **2023-03-17**

Identification

 bankID™ Brandsæter, Kjell Ivar



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



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-17 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 136.692. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 20. mars 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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