



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 751 708
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS
JANTZENS Plass
Forretningsadresse: Salmsv M. Jantzens pl 2
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kristin Gade
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 849 040	2 724 116
Sum inntekter	1	2 849 040	2 724 116
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 758 971	2 524 172
Sum kostnader		2 861 661	2 626 862
Driftsresultat		-12 621	97 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 427	309
Annen finansinntekt		9 084	8 778
Sum finansinntekter		10 511	9 087
Annen finanskostnad			1 413
Sum finanskostnader		0	1 413
Netto finans	16	10 511	7 674
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 111	104 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 111	104 928
Årsresultat		-2 111	104 928
Totalresultat		-2 111	104 928
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Sum overføringer og disponeringer		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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		18 495	11 960
Andre fordringer	1	62 770	52 947
Sum fordringer		81 265	64 907
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	956 575	911 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		956 575	911 390
Sum omløpsmidler		1 037 840	976 297
SUM EIENDELER		1 037 840	976 297

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		808 100	796 294
Sum opptjent egenkapital		808 100	796 294
Sum egenkapital		808 100	796 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 831	55 882
Annen kortsiktig gjeld		150 909	124 120
Sum kortsiktig gjeld		229 740	180 003
Sum gjeld		229 740	180 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 840	976 297



ÅRSBERETNING FOR 2019

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 13. mai 2019 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

		VALGT:
Styreleder:	Fabian Andersen	2019 (1 år)
Styremedlem:	Dag-Magne Høiseth	2019 (2 år)
Styremedlem:	Kenneth Olsen	2019 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består 1 bygning med til sammen 60 seksjoner, fordelt på 58 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 57 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912 751 708.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

HJEMMESIDE

Sameiets hjemmeside er: salmakersvenn.no

Dokumentet er elektronisk signert



BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

For øvrig vises det til sameiets avtale om teknisk drift og -forvaltning/Driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med GET om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Get på telefon 21 54 54 54. Se ellers www.get.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420980. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Dokumentet er elektronisk signert



Egenandelen pr. skade vil i 2020 utgjøre kr 10 000.

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

Eiere av TI er:

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

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

Dokumentet er elektronisk signert



TI Brukerforum (BF):

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

TI Kontaktutvalg (KU):

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

4. STYRETS ARBEID

- Møte med alle sameier gjennom Newsec. Informasjon rundt Tjuvholmen Infrastruktur. Mulig planlegging av sparing til utskiftninger av anoder på Tjuvholmen.
- Brannvarsling, forbedret merking og varsling.
- Ryddet i blomsterkasse på taket, lagt elvegrus for å redusere behov for vedlikehold.
- Klager på støy fra naboer, minner om at det skal være stille etter kl. 23:00. Sameiets ordensregler skal ikke brytes. Minner også om eierseksjonsloven §25 som har følgende bestemmelse:
«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».
- Takplater Løsnet i taket på 11.etg, ble en ekstra kostnad for sameiet. Dessverre var det etter reklamasjonstid.
- Ber om at alle bestiller navneskilt på postkassene iht. til standard. (Bestilles via Tjuvholmen Drift).
- Spørsmål om Garasje, salg, el-biler etc, må rettes til garasjesameiet
- Gjennomgang av avtale med vaskefirma. (Vi har ikke valgt å gå for den avtalen som dekker mange sameier. Vi er usikre på hvordan avtalen vil utvikle seg i pris, og ønsker ikke å forplikte oss før vi ser hvordan prisene utvikler seg).
- Røyking foran døra, plukke opp sneipene som kastes i blomsterpotta og blomsterbedet foran inngangsdøra.

5. REGNSKAPET FOR 2019

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2019 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2019 viser et underskudd på kr 2 111, som fordeler seg med et overskudd på kr 12 680 til Bolig, et underskudd på

Dokumentet er elektronisk signert



kr 4 538 og kr 10 252 til hhv. Kontor og Næring.

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

Inntektene i 2019 var totalt kr 2 849 040 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2019 var totalt kr 2 861 661 som er kr 140 095 over budsjett. Avviket skyldes hovedsakelig følgende:

- Renovasjon: Rensking av bed/bortkjøring av avfall, utlegging av duk og stein på tak.terr., var ikke budsjettert.
- Offentlige avgifter: større økning enn forutsatt i budsjett.
- Vedlikehold brannvernlegg: I sameiet har det påløpt kostnader til feilsøk og utbedring av nødlyssentral, avvik på markeringslys og utbedring av jordfeil. TI: Det har påløpt kostnader til bytte av armaturer og nødlys i felles teknisk rom F8. I TI er det gjort innkjøp av felles brannnetetektorer og nødlys til lager (besparelser fremover grunnet større kvantum).
- Energi: Prisen på forbruk strøm fjernvarme har i gjennomsnitt for året ligget over en forventet normaltilstand som forutsatt i budsjettet. Kostnaden vil være vesentlig påvirket av utetemperatur og lengden på sesongene hvor energikilden benyttes. Systemet er automatisert ved hjelp av følere som styrer igangsettelse og effekt etter utetemperatur.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (DK-kostnader) som bl.a. forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, og serviceavtaler og kostnader som gjelder sameiets bygningsmasse, samt sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.19 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2020

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2020. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert en økning av innbetalinger av felleskostnader på 5 % for boligseksjonene. Innbetalingene fra Kontor- og Næringsseksjonen er budsjettert

Dokumentet er elektronisk signert



tilstrekkelig for å dekke deres andel av sameiets kostnader. Felleskostnadene for næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 19.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 49 816.
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

SAMEIETS ANDEL AV KOSTNADER TIL TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

I tillegg til at driftskostnadene i TI øker med ca. 3,5 % i 2020, er det i 2020 budsjettert med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 4 437 500 der sameiets andel utgjør kr 133 123 (fordelt: kr 120 272 Bolig, kr 6 010 Kontor, kr 6 841 Næring). Tiltakene er utbedring av trebryggen mot øst ved F3, utskiftning av kumlokk, og andre utbedringer iht. vedlikeholdsrapport. I tillegg skal avfallsrommet oppgraderes, frekvensen på renhold/spyling økes, samt at ledningsnettets skal utbedres og lamper/lys oppgraderes til LED der det er hensiktsmessig.

VEDLIKEHOLD BRANNVERNANLEGG:

Det av avsatt kr 79 000 til sammen for ekstra vedlikeholdstiltak av brannvernanlegget.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2020 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

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

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Budsjettet er, i tillegg til forventet gebyr-økning fra kommunen på 10,5 %, basert på en kombinasjon av forbruk pr. oktober 2019 (ved utarbeidelse av budsjett 2020), samt forbruk for året 2018.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 20.8.2020

Styret

i

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass

Fabian Andersen
Styreleder

Dag-Magne Høiseth
Styremedlem

Kenneth Olsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens
Plass**

2019

Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass Org.nr. 912751708

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter				
Felleskostnader		2 849 040	2 848 882	2 720 792
Andre inntekter		0	0	3 324
Sum inntekter	1	2 849 040	2 848 882	2 724 116
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	296 303	326 643	230 368
Renovasjon	4	54 392	21 702	18 712
Vaktmester	5	25 339	22 489	50 999
Off. avgifter/vannavgift	6	188 586	169 527	186 216
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	315 852	285 993	261 588
Energi	8	565 516	457 718	550 814
Renhold	9	202 738	233 724	175 147
Uteområder	10	69 828	65 403	70 739
Forsikring	11	72 182	71 965	69 703
Kabel-TV og bredbånd	12	180 264	180 264	180 264
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	569 455	564 794	511 841
Støttefunksjoner	14	42 553	34 789	39 895
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	278 654	286 555	280 576
Sum driftskostnader		2 861 661	2 721 566	2 626 862
Driftsresultat		-12 621	127 316	97 254
Finansinntekter		10 511	0	9 087
Finanskostnader		0	0	1 413
Sum finansinnt.- og kostnader	16	10 511	0	7 674
Resultat		-2 111	127 316	104 928

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		18 495	11 960
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	62 770	52 947
Bankinnskudd	18	956 575	911 390
Sum omløpsmidler		1 037 840	976 297
Sum eiendeler		1 037 840	976 297
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		808 100	796 294
Sum egenkapital	19	808 100	796 294
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		78 831	55 882
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 808	21 686
TI-avregning, skyldig		122 031	99 448
Annen kortsiktig gjeld		70	2 986
Sum kortsiktig gjeld		229 740	180 003
Sum gjeld og egenkapital		1 037 840	976 297
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 037 840	976 297
Kortsiktig gjeld		229 740	180 003
Sum Arbeidskapital		808 100	796 294

OSLO, 20.8.20

Styret for Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Fabian Andersen
Styrets leder

Dag Magne Høiseth
Styremedlem

Kenneth Olsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2019 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 fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

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

Note 2 Driftskostnader

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

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

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	3182	159	181	3522
Kvm i %	90,35 %	4,51 %	5,14 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019	68,17	62,90	63,90	67,71
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2018	62,14	54,99	68,69	62,15
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2017	65,82	54,34	51,59	64,57

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	68 674	16 495	85 169
Vedlikehold nytt utstyr	0	7 074	7 074
Vedlikehold heis	65 741	0	65 741
Vedlikehold VVS	813	15 356	16 169
Vedlikehold ventilasjon	54 908	33 278	88 185
Vedlikehold elektrisk anlegg	16 625	17 340	33 965
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	206 761	89 543	296 303

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	28 564	25 828	54 392
Sum Renovasjon	28 564	25 828	54 392

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	788	23 541	24 329
Arbeidsklær	0	1 010	1 010
Sum Vaktmester	788	24 551	25 339

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	107 300	81 286	188 586
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	107 300	81 286	188 586

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	169 755	169 755
Vedlikehold brannvermanlegg	118 981	5 709	124 690
Heis-/alarmtelefon	1 604	19 803	21 407
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	120 586	195 266	315 852

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	71 666	77 278	148 944
Fjernvarme	0	387 080	387 080
Kjøling	0	29 493	29 493
Sum Energi	71 666	493 850	565 516

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	190 684	12 054	202 738
Sum Renhold	190 684	12 054	202 738

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	19 441	19 441
Skadedyrkontroll	0	651	651
Vedlikehold uteanlegg	0	49 735	49 735
Sum Uteområder	0	69 828	69 828

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	70 185	1 997	72 182
Sum Forsikring	70 185	1 997	72 182

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	180 264	0	180 264
Sum Kabel-tv og bredbånd	180 264	0	180 264

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	3 828	3 828
Driftsavtaler TD og TI	213 676	351 951	565 628
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	213 676	355 779	569 455

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie driftslokale	0	22 558	22 558
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	19 995	19 995
Sum Støttefunksjoner	0	42 553	42 553

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	90 000	0	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	0	12 690
Forretningsførsel	99 976	25 335	125 311
Forretningsførsel, tilleggstjenester	16 691	0	16 691
Revisjonshonorar	14 250	755	15 005
Datakostnader	4 659	0	4 659
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 206	0	2 206
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	4 215	0	4 215
Bankgebyr	7 877	0	7 877
Diverse kostnader	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	252 564	26 090	278 654

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	1 427	0	1 427
Renteinntekt, bank	426	0	426
Annen finansinntekt (utbytte)	8 658	0	8 658
Sum Finansinntekter	10 511	0	10 511

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	56 552
Periodiserte kostnader	6 218
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	62 770

Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 98484	956 575
Sum bankinnskudd	956 575

Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	810 211	10 640	-24 557	796 294
avgang/tilskudd	0	-10 640	24 557	13 917
+ årets resultat	12 680	-4 538	-10 252	-2 111
Annen egenkapital UB	822 891	-4 538	-10 252	808 101

Sameiet vil i 2020 fakturere Kontor og Næring med hhv. kr 4 538 og kr 10 252 som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2019. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2020.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Resultatregnskap mot budsjett 2019 - fordelt

Hittil	Boligselskapsinnehavere		Kontor		Butikk og restaurant		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Budsjett	Avvik
Inndekter								
Felleskostnader	2 606 040	2 605 882	115 000	115 000	0	128 000	2 849 040	158
Sum inndekter	2 606 040	2 605 882	115 000	115 000	0	128 000	2 849 040	158
Driftskostnader inkl mva								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	271 246	287 513	11 718	18 298	-6 580	13 339	296 303	-30 340
Renovasjon	47 369	15 694	2 269	2 044	225	4 754	3 964	32 690
Vaktmester	22 969	20 318	1 108	1 015	93	1 263	25 339	2 850
Off avgifter/vannavgift	178 481	156 804	4 725	5 900	-1 175	5 380	188 586	19 059
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	282 572	256 424	15 563	13 828	1 735	17 717	315 852	29 859
Energi	485 258	408 436	37 534	23 008	14 526	42 725	565 516	107 798
Renhold	201 574	232 520	544	563	-19	620	202 738	-30 986
Utsonnåder	63 086	59 089	3 153	2 953	200	3 589	69 828	4 425
Isomakning	65 214	65 141	3 258	3 274	-16	3 710	72 182	217
Kabel-TV og bredbånd	180 264	180 264	0	0	0	0	180 264	0
Teknisk Drift og -forvaltning	514 483	510 271	25 708	25 498	210	29 265	569 455	4 661
Støttefunksjoner	38 445	31 430	1 571	1 571	350	2 186	42 553	7 764
Adm. inkl. foretaksførelse og styrehonorar	251 895	258 892	12 513	12 938	-425	14 246	278 654	-7 901
Sum driftskostnader	2 602 856	2 482 796	120 013	110 890	9 123	138 792	2 861 661	140 095
Driftresultat	3 184	123 086	-5 013	4 110	-9 123	-10 792	-12 621	-139 937
Finansinntekter	9 496	0	474	0	474	540	10 511	10 511
Sum finansinnt.- og kostnader	9 496	0	474	0	474	540	10 511	10 511
Resultat	12 680	123 086	-4 538	4 110	-8 648	-10 252	-2 111	-129 427

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2019

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	206 761	122 501	89 543	204 142	296 303	326 643
Renovasjon	28 564	0	25 828	21 702	54 392	21 702
Vaktmester	788	0	24 551	22 489	25 339	22 489
Off avgifter/vannavgift	107 300	94 375	81 286	75 152	188 586	169 527
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brunvenn)	120 586	97 500	195 266	188 493	315 852	295 993
Energi	71 666	62 499	493 850	395 219	565 516	457 718
Renhold	190 684	221 250	12 054	12 474	202 738	233 724
Uteområder	0	0	69 828	65 403	69 828	65 403
Forsikring	70 185	69 081	1 997	2 884	72 182	71 965
Kabel-TV og bredbånd	180 264	180 264	0	0	180 264	180 264
Teknisk Drift og -Forvaltning	213 676	206 249	355 779	358 545	569 455	564 794
Støttefunksjoner	0	0	42 553	34 789	42 553	34 789
Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr	252 564	261 066	26 090	25 489	278 654	286 555
Sum driftskostnader	1 443 038	1 314 785	1 418 623	1 406 781	2 861 661	2 721 566
					11 842	140 095
						-30 340
						32 690
						2 850
						19 059
						29 859
						107 798
						-30 986
						4 425
						217
						0
						4 661
						7 764
						-7 901

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Budsjett 2020

	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter				
Felleskostnader	3 057 342	2 849 040	2 848 882	2 720 792
Andre inntekter	0	0	0	3 324
Sum inntekter	3 057 342	2 849 040	2 848 882	2 724 116
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	290 024	296 303	326 643	230 368
Renovasjon	34 639	54 392	21 702	18 712
Vaktmester	24 755	25 339	22 489	50 999
Off. avgifter/vannavgift	224 070	188 586	169 527	186 216
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	390 248	315 852	285 993	261 588
Energi	547 370	565 516	457 718	550 814
Renhold	233 920	202 738	233 724	175 147
Uteområder	84 661	69 828	65 403	70 739
Forsikring	79 021	72 182	71 965	69 703
Kabel-TV og bredbånd	183 869	180 264	180 264	180 264
Teknisk Drift og -Forvaltning	578 291	569 455	564 794	511 841
Støttefunksjoner	38 925	42 553	34 789	39 895
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	297 733	278 654	286 555	280 576
Sum driftskostnader	3 007 526	2 861 661	2 721 566	2 626 862
Driftsresultat	49 816	-12 621	127 316	97 254
Finansinntekter	0	10 511	0	9 087
Finanskostnader	0	0	0	1 413
Sum finansinnt.- og kostnader	0	10 511	0	7 674
Resultat	49 816	-2 111	127 316	104 928

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens plass
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens plass for året som ble avsluttet den 31. desember 2019. 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 pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 2020

Fabian Andersen
Styrets leder

Kenneth Olsen
Styremedlem

Dag Magne Høiseith
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgj.2019 t...

Name
Andersen, Fabian Date
2020-08-22

Identification

 **bankID** Andersen, Fabian

Name
Olsen, Kenneth Date
2020-08-20

Identification

 **bankID** Olsen, Kenneth

Name
Høiseth, Dag Magne Date
2020-08-24

Identification

 **bankID** Høiseth, Dag Magne



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



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019 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.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

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



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og 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 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 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 25. august 2020
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor