



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2  
Forretningsadresse: Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 283 369	4 100 748
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>4 283 369</b>	<b>4 100 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 408 403	4 224 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 545 323</b>	<b>4 361 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 954</b>	<b>-260 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		987	1 941
Annen finansinntekt		15 650	13 903
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>16 637</b>	<b>15 844</b>
Annen rentekostnad		8 952	1 836
Annen finanskostnad		300	5 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 252</b>	<b>6 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 385</b>	<b>8 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 765	11 844
Andre fordringer		122 184	684 875
Sum fordringer		140 949	696 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 033 206	1 317 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 033 206	1 317 257
Sum omløpsmidler		1 174 155	2 013 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 000 964	1 255 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 000 964</b>	<b>1 255 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 964</b>	<b>1 255 533</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			495 368
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>495 368</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 101	205 152
Annen kortsiktig gjeld		169 090	57 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 191</b>	<b>263 075</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 191</b>	<b>758 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625186

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2  
Forretningsadresse: Gladengveien 1  
0661 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 992 007 125  
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 283 369	4 100 748
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>4 283 369</b>	<b>4 100 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 408 403	4 224 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 545 323</b>	<b>4 361 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 954</b>	<b>-260 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		987	1 941
Annen finansinntekt		15 650	13 903
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16</b>	<b>16 637</b>	<b>15 844</b>
Annen rentekostnad		8 952	1 836
Annen finanskostnad		300	5 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 252</b>	<b>6 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 385</b>	<b>8 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-254 569</b>	<b>-251 716</b>



Organisasjonsnr: 992 007 125  
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 765	11 844
Andre fordringer		122 184	684 875
Sum fordringer		140 949	696 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 033 206	1 317 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 033 206	1 317 257
Sum omløpsmidler		1 174 155	2 013 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 000 964	1 255 533
Sum opptjent egenkapital		1 000 964	1 255 533



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 000 964</b>	<b>1 255 533</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		495 368
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>495 368</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	4 101	205 152
Annen kortsiktig gjeld	169 090	57 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>173 191</b>	<b>263 075</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>173 191</b>	<b>758 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>



Organisasjonsnr: 992 007 125  
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12.      Varige driftsmidler    Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i Sameiet Lille Stranden 2

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 2 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 254.569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



## R e v i s o r e n   A S

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Strømmen 21. april 2022  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 22.april 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Hamid Mozaffarian	2020 (2 år)
Styremedlem:	Astrid Næss Johansen	2020 (2 år)
Styremedlem:	Natalia McParland	2021 (2 år)

### 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 62 seksjoner fordelt på 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. .

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 34 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 007 125.

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.

#### 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](mailto:drift@tjuvholmen.no)

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

#### BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://www.tjuvholmendrift.no/boligperm)

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.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## HMS

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

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

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

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

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

## KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Canal Digital (Telenor) om grunnpakke TV. Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91509000 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV signaler/kanaler.

Sameiet har en avtale med Lynet Internett om fibernett. Spørsmål vedrørende dette kan rettes til Lynet Internett på telefon 21 99 33 66. Se ellers [www.lynet.no](http://www.lynet.no)

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419676. 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.

**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.**

*Dokumentet er elektronisk signert*



**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](http://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.

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



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

Styret har gjennomført fem ordinære styremøter, og har mellom styremøtene holdt løpende dialog via telefon, e-post osv. Videre har Styrets medlemmer deltatt på en rekke befaringsrunder og møter med ulike leverandører.

Styreleder har i tillegg deltatt på møtene til Tjuvholmen Infrastruktur (TI) hvor bl.a. saker som gjelder fellesområdene på Tjuvholmen har blitt diskutert. Tjuvholmen Infrastruktur er etablert av utbygger, se punkt 3 i årsberetningen for detaljer.

Det ble avholdt et ekstraordinært sameiermøte i 25.6 2021 der ble forslaget om nedbetaling av sameiets gjestående lån i sin helet i DNB godkjent og vedtatt.

#### Oppfølging av forsikringsaker

Styret følger opp forsikringsaker og ser at vårt sameie har en økning i antall forsikringsaker, og at majoriteten av disse skyldes vannlekkasje inne i leiligheter. Styret har i denne perioden jobbet med to konkrete forsikringsaker hvor den ene var mer tidkrevende. Begge sakene ble løst på en ryddig måte.

#### Fokus på brannverntiltak

Styret har også jobbet med på brannverntiltak og sørget for at disse skal følges opp.

I den forbindelse har styret montert nye leilighetsskilt på alle dørene. Skiltene viser leilighetsnummer tydelig slik at det skal være lett for bl.a. brannvesenet å lokalisere riktig leilighet.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Styret har også delt ut branninstruks i postkassene til alle beboerne. Formålet er å gjøre beboerne bevisst på gjeldene branninstrukser i sameiet.

I tillegg er Styret opptatt av å ha full oversikt over alle som bor i sameiet til enhver tid. Dette gjelder både leietakere og seksjonseiere. Sebra Forvaltning registrer navn og telefonnummer til alle leietakere som blir meldt inn. Dette for å sikre et trygt bomiljø og ivareta HMS reglene. Se pkt d) for mer utfyllende informasjon under 5. Informasjonssaker fra Styret.

### **Gjennomførte oppgraderinger og vedlikehold**

Det har også vært behov for noen oppgraderinger og løpende vedlikehold i sameiet.

Styret har deltatt på flere befaringer og møter med leverandører, og har brukt tid på å undersøke ulike leverandører i markedet. Styret har vært nøye med å velge riktige leverandører med tanke på pris og kvalitet. Det viktigste vedlikeholdsarbeid Styret har arbeidet med det siste året er beskrevet under:

#### ***Montering av port på takterrasse (mai 2021)***

Det ble montert en port til takterrassen med systemnøkkel. Dette er en løsning som skal hindre uvedkommende adgang og ivareta sikkerheten for beboerne. Det inkluderer krav til rømningsveier.

#### ***Innkjøp av utemøbler og putekasse til takterrassen (mai 2021)***

Det ble kjøpt inn en sofagruppe, spisegruppe og putekasse til takterrassen. Det er nå flere sitteplasser og er bedre mulighet for å spre seg i grupper.

#### ***Lekkasjer varmtvannssirkulasjon (sept 2021)***

Kartlegging, feilsøking og oppstart av utbedring av felles tekniske anlegg knyttet til sirkulasjonsringen for varmtvann. Arbeidet er nødvendig for å begrense risikoen for uventet vannlekkasje.

#### ***Skifte av kommunikasjonskort for brannmannspanelet (sept 2021)***

Kommunikasjonskort i hovedbrannsentralen som deles med flere sameier ble skiftet ut etter at det har oppstått avvik og en del piping fra brannmannspanelene i inngangspartiene.

*Dokumentet er elektronisk signert*



#### ***Sentralt driftsanlegg (SD-anlegg) (okt 2021)***

Utskifting av Felles Sentralt driftsovervåkningsanlegg(SD-anlegg), PLS styringer og undersentraler som hadde gått over forventet levetid.

#### ***Utbedring av understøttelse av terrassegulv (okt 2021)***

Det ble oppdaget at understøttelsen og bæring av landgang/terrassegulvet mellom H23 og H22 var råttent på et spesifikt område, og dette var farlig for personer som ville ferdes der. Dette ble utbedret.

#### ***Nye skilter med leilighetsnummer (feb. 2022)***

Av sikkerhetshensyn har styret merket alle dører med nye skilt som viser leilighetsnummer tydelig. Formålet er å gjøre det lettere for brannvesen å finne riktig leilighet ved utrykning.

#### ***Utskifting av gulvet i heisen (mars 2022)***

Flere fliser på gulvet i heisen var knust og måtte skiftes ut. Styret mistenker at skadene har oppstått etter inn-og utflytting og frakting av store gjenstander. På bakgrunn av dette har styret kommet med et nytt punkt i Husordensregler om bruk av heisen, se Pkt. c) under Saker til behandling fra Styret

#### ***Utbedring av rømningsporten (mars 2022)***

Holdemagneten som låser rømningsporten fra H23 til H22 på taket var defekt. Hengslene var i tillegg skeive. Disse ble utbedret.

#### ***Knust glassrekkeverk på taket (april 2022)***

Styret mottok melding fra Tjuvholmen Drift (TD) om et knust rekkverk glassrute på taket. Denne ble skiftet ut.

#### ***Utbedring av to dører (april 2022)***

Dørene, karmene og sylindere på felles dører til små inngangspartiene i 2 og 10 etasje ble skadet på grunn av at beboerne har satt stein mellom døren og karmen for å holde døren åpen. Disse ble utbedret.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Klager på støy og annet

Det totale antall klager har vært om lag det samme sammenlignet med forrige periode. Styret har mottatt enkelte klager av forskjellige art, som sjenerende matlukt, bråk fra oppussingsarbeid men hovedsakelig på støy fra høy musikk og fester.

Det største andelen av klagene i forrige perioden var knyttet til støy fra restauranten Sanoma som ligger i de tidligere lokalene til Mr. Bay. Sanoma har vært delvis stengt på grunn av korona-restriksjon, men vi ser nå mer aktiviteter etter full gjenåpning. Det er forventet at restauranten trekker seg flere gjester og mer trafikk når sommeren nærmer seg. Styret skal derfor følge nøye med utviklingen slik at tidligere opplevd problemer med støy fra restauranten ikke gjentar seg.

Styret har i tre konkrete tilfeller sendt klager og advarsel til seksjonseierne. En knyttet til støy og flere brudd på husholdningsregler, en i forbindelse med fjerning av brandetektoren inn i leiligheten og alvorlig brudd på brannvernssikkerhet i sameiet, og den siste omhandlet om alvorlig avvik i sikringskap og brudd på vedlikeholdsplikt/handling. Disse ble håndtert på en ryddig og saklig måte

## 5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 254 569. Dette fordeler seg med underskudd kr 457 706 til Bolig og overskudd kr 203 137 til Næring. Næring blir avregnet hvert år.

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

Inntektene i 2021 var på totalt kr 4 283 369 noe som er kr. 245 405 under budsjett. Dette skyldes at en planlagt kapitalinnkalling ikke ble gjennomført.

Kostnadene i 2021 var på totalt kr 4 545 323. Dette er kr 73 113 mindre enn budsjettet.

Hovedårsakene er følgende:

- Kostnadene til vedlikehold har vært noe under budsjett.
- Kostnadene til renovasjon har vært noe under budsjett.
- Kostnadene til renhold har vært noe under budsjett

*Dokumentet er elektronisk signert*



Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets 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 til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

## **6. BUDSJETT 2022**

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

Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 4% f.o.m 01.01.2022 og med ytterligere 10% f.o.m 01.07.2022.

Inntektene fra Næring er økt til kr 930 000..

Den foreløpige oversikten gir et negativt årsresultat på kr 290 567.

Det vises til de enkelte tallene i oversikten.

## **ENERGI**

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

## **FORSIKRING**

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra januar 2022 på 4,0 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Økningen i forsikringspremien for sameiet Lille Stranden 2 er på 25% fra januar 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*



**KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE**

Renovasjonsavgiften holdes uendret fra 1.1.2022

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % fra 1.1.2022

**ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

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

**Oslo, 14.04.2022**

**Styret  
i  
Sameiet Lille Stranden 2**

**Hamid Mozaffarian/s/**

**Astrid Næss Johansen/s/**

**Natalia McParland/s/**

**Styreleder**

**Styremedlem**

**Styremedlem**

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**SAMEIET LILLE STRANDEN 2**

**2021**

---

**SAMEIET LILLE STRANDEN 2** Org.nr. 992007125

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## SAMEIET LILLE STRANDEN 2

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		3 888 648	3 888 255	3 742 092
Vedlikeholdsinntekter		158 088	158 088	158 088
Avdrag/renter på lån		36 065	62 945	0
Andre inntekter		0	199 854	0
Kabel-TV, bredbånd		200 568	219 632	200 568
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>4 283 369</b>	<b>4 528 774</b>	<b>4 100 748</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	436 624	475 030	1 310 220
Renovasjon	4	86 214	100 648	77 038
Vaktmester	5	101 902	71 413	95 684
Off. avgifter/vannavgift	6	354 681	384 747	268 281
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	438 379	485 002	395 532
Energi	8	1 385 187	1 399 993	656 690
Renhold	9	56 347	81 630	58 434
Uteområder	10	143 875	170 242	107 061
Forsikring	11	209 090	156 118	134 638
Kabel-TV og bredbånd	12	265 167	219 632	221 366
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	696 676	671 439	636 406
Støttefunksjoner	14	40 487	38 302	44 415
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	15	330 694	364 240	355 657
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 545 323</b>	<b>4 618 436</b>	<b>4 361 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 954</b>	<b>-89 662</b>	<b>-260 674</b>
Finansinntekter	16	16 637	0	15 844
Finanskostnader		9 252	19 355	6 886
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>7 385</b>	<b>-19 355</b>	<b>8 958</b>
<b>Resultat</b>		<b>-254 569</b>	<b>-109 017</b>	<b>-251 716</b>

Dokumentet er elektronisk signert



**SAMEIET LILLE STRANDEN 2**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		18 765	11 844
TI-avregning, tilgode		0	598 545
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		122 184	86 330
Bankinnskudd	17	724 384	1 008 924
Bank, særvilkårskonto	17	308 822	308 334
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		1 000 964	1 255 533
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18</b>	<b>1 000 964</b>	<b>1 255 533</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		0	495 368
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>495 368</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		4 101	205 152
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 179	21 532
TI-avregning, skyldig		145 911	0
Annen kortsiktig gjeld		0	36 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 191</b>	<b>263 075</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 174 155</b>	<b>2 013 977</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 174 155	2 013 977
Kortsiktig gjeld		173 191	263 075
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 000 964</b>	<b>1 750 901</b>

Oslo, 14.04.2022  
Styret for SAMEIET LILLE STRANDEN 2

Hamid Mozaffarian  
Styreleder

Astrid Næss Johansen  
Styremedlem

Natalia McParland  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

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

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

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

### Note 1 Inntekter

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

### Note 2 Driftskostnader

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

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

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

### Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	<u>Bolig</u>	<u>Næring</u>	<u>Sameiet</u>
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	4213	574	4787
Kvm i %	88 %	12 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021</b>	<b>75,41</b>	<b>106,39</b>	<b>79,13</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020</b>	<b>74,77</b>	<b>84,41</b>	<b>75,92</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019</b>	<b>57,50</b>	<b>112,55</b>	<b>67,60</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	74 994	135 107	210 101
Vedlikehold nytt utstyr	0	6 752	6 752
Vedlikehold heis	23 774	0	23 774
Vedlikehold VVS	1 688	57 098	58 786
Vedlikehold ventilasjon	2 315	27 811	30 126
Vedlikehold elektrisk anlegg	3 853	103 232	107 084
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>106 624</b>	<b>330 000</b>	<b>436 624</b>

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	0	86 214	86 214
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>86 214</b>	<b>86 214</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	92 061	92 061
Diverse utstyr	8 889	952	9 841
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>8 889</b>	<b>93 013</b>	<b>101 902</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	354 681	354 681
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>0</b>	<b>354 681</b>	<b>354 681</b>

## Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	249 476	249 476
Vedlikehold brannvernanlegg	9 423	152 402	161 825
Heis-/alarmtelefon	0	27 079	27 079
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>9 423</b>	<b>428 956</b>	<b>438 379</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	372 264	372 264
Fjernvarme	0	1 012 923	1 012 923
<b>Sum Energi</b>	<b>0</b>	<b>1 385 187</b>	<b>1 385 187</b>

## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	41 936	14 411	56 347
<b>Sum Renhold</b>	<b>41 936</b>	<b>14 411</b>	<b>56 347</b>

## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	18 812	18 812
Skadedyrkontroll	0	1 435	1 435
Vedlikehold uteanlegg	47 334	76 294	123 628
<b>Sum Uteområder</b>	<b>47 334</b>	<b>96 541</b>	<b>143 875</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	192 282	6 808	199 090
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>202 282</b>	<b>6 808</b>	<b>209 090</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Kabel-TV og bredbånd	265 167	0	265 167
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>265 167</b>	<b>0</b>	<b>265 167</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	20 370	7 942	28 312
Driftsavtaler TD og TI	202 528	465 837	668 365
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>222 898</b>	<b>473 779</b>	<b>696 677</b>

Dokumentet er elektronisk signert



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

## Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	25 418	25 418
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	14 875	14 875
Diverse kostnader	-7	200	194
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>-7</b>	<b>40 493</b>	<b>40 487</b>

## Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	120 000	0	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	0	16 920
Forretningsførsel	111 048	30 990	142 038
Forretningsførsel tilleggstjenester	4 500	0	4 500
Revisjonshonorar	15 000	3 456	18 456
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	9 875	0	9 875
Kontingenter	2 050	0	2 050
Årsmøte	6 438	0	6 438
Bankgebyr	7 917	0	7 917
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>296 247</b>	<b>34 447</b>	<b>330 694</b>

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

## Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	987	0	987
Renteinntekt, bank	488	0	488
Annen finansinntekt (utbytte)	15 162	0	15 162
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>16 637</b>	<b>0</b>	<b>16 637</b>

## Note 17 Bankinnskudd

Dnb 5083.07.09905 – Driftskonto	724 384
Dnb 1503 66.07359 – Høyrentekonto	308 822

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 18 Egenkapital

### EGENKAPITAL

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Sameiet</b>
Vedlikeholdsfond IB 01.01.21	727 122	0	727 122
Årets tilskudd	158 088	0	158 088
<b>Sum vedlikeh. fond UB 31.12.21</b>	<b>885 210</b>	<b>0</b>	<b>885 210</b>
Annen egenkapital IB	238 738	289 673	528 411
Avgang/tilskudd	-158 088	0	-158 088
+ årets resultat	-457 706	203 137	-254 569
<b>Sum annen egenkapital UB</b>	<b>-377 056</b>	<b>492 810</b>	<b>115 754</b>
<b>Sum egenkapital UB</b>	<b>508 154</b>	<b>492 810</b>	<b>1 000 964</b>

Sameiet vil i 2022 kreditere Næring med kr 492 810 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2020 og 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## SAMEIET LILLE STRANDEN 2

### Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

Hittil	315		322		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Budsjett	Avvik
<b>Inntekter</b>						
Felleskostnader	2 958 023	2 958 255	-232	930 000	3 888 648	393
Vedlikeholdsinntekter	158 021	158 088	-67	0	158 088	0
Avreg./renter på lån	31 741	0	31 741	0	36 065	36 065
Andre inntekter	0	199 854	-199 854	0	0	-199 854
Kabel-TV, bredbånd, internett	200 535	219 632	-19 097	33	219 632	-19 064
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 348 321</b>	<b>3 535 829</b>	<b>-187 508</b>	<b>930 000</b>	<b>4 283 369</b>	<b>-182 400</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>						
Vedlikehold bygg/øka anlegg	385 338	406 876	-21 538	68 154	436 624	-38 406
Renovasjon	31 786	40 094	-8 308	60 554	86 214	-14 434
Vakstester	85 899	62 850	23 049	8 563	101 902	30 489
Off avgifter/vannavgift	265 118	221 060	44 058	163 681	384 747	-30 066
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	385 538	435 159	-49 621	49 843	438 379	-46 623
Energi	1 079 927	906 867	173 060	493 126	1 385 187	-14 806
Renhold	54 619	80 385	-25 766	1 728	56 347	-25 283
Uteområder	131 664	152 183	-20 519	18 059	143 875	-26 367
Forsikring	185 218	137 398	47 820	18 720	156 118	52 972
Kabel-TV og bredbånd	265 167	219 632	45 535	0	265 167	45 535
Teknisk Drift og -Forvaltning	615 582	590 928	24 654	80 511	671 439	25 237
Skattefunksjoner	35 652	33 709	1 923	4 593	40 487	2 185
Adm. inkl. Eretningsskørel og styrehonorar	291 041	320 563	-29 522	39 653	364 240	-33 546
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 812 528</b>	<b>3 607 704</b>	<b>204 824</b>	<b>1 010 732</b>	<b>4 545 323</b>	<b>-73 113</b>
<b>Driftresultat</b>	<b>-464 207</b>	<b>-71 875</b>	<b>-392 332</b>	<b>-80 732</b>	<b>-261 954</b>	<b>-109 347</b>
Finansinntekter	14 644	0	14 644	0	16 637	16 637
Finanskostnader	8 143	17 034	-8 891	2 321	9 252	-10 103
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>6 501</b>	<b>-17 034</b>	<b>23 535</b>	<b>-2 321</b>	<b>7 385</b>	<b>26 740</b>
<b>Resultat</b>	<b>-457 706</b>	<b>-88 909</b>	<b>-368 797</b>	<b>-83 053</b>	<b>-254 569</b>	<b>-82 607</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## SAMEIET LILLE STRANDEN 2

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

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold/bygg/tekn.anlegg	106 624	79 375	330 000	395 655	436 624	475 030
Renovasjon	0	0	86 214	100 648	86 214	100 648
Vaktnester	8 889	0	93 013	71 413	101 902	71 413
Off avgifter/vannavgift	0	0	354 681	384 747	354 681	384 747
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	9 423	17 500	428 956	467 502	438 379	485 002
Energi	0	0	1 385 187	1 399 993	1 385 187	1 399 993
Renhold	41 936	71 250	14 411	10 380	56 347	81 630
Uteområder	47 334	12 500	96 541	157 742	143 875	170 242
Forsikring	202 282	151 113	6 808	5 005	209 090	156 118
Kabel-TV og bredbånd	265 167	219 632	0	0	265 167	219 632
Teknisk Drift og -forvaltning	222 898	193 750	473 778	477 689	696 676	671 439
Støttefunksjoner	-7	0	40 493	38 302	40 487	38 302
Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr	296 247	327 770	34 447	36 470	330 694	364 240
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 200 793</b>	<b>1 072 890</b>	<b>3 344 531</b>	<b>3 545 546</b>	<b>4 545 323</b>	<b>4 618 436</b>
					<b>-201 015</b>	<b>-73 113</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## SAMEIET LILLE STRANDEN 2

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	4 161 245	3 888 648	3 888 255	3 742 092
Vedlikeholdsinntekter	158 088	158 088	158 088	158 088
Avdrag/renter på lån	0	36 065	62 945	0
Andre inntekter	0	0	199 854	0
Kabel-TV, bredbånd	303 408	200 568	219 632	200 568
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 622 741</b>	<b>4 283 369</b>	<b>4 528 774</b>	<b>4 100 748</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	640 912	436 624	475 030	1 310 220
Renovasjon	127 320	86 214	100 648	77 038
Vaktmester	1 251	101 902	71 413	95 684
Off. avgifter/vannavgift	407 178	354 681	384 747	268 281
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	469 815	438 379	485 002	395 532
Energi	1 400 006	1 385 187	1 399 993	656 690
Renhold	88 240	56 347	81 630	58 434
Uteområder	124 572	143 875	170 242	107 061
Forsikring	231 225	209 090	156 118	134 638
Kabel-TV og bredbånd	341 210	265 167	219 632	221 366
Teknisk Drift og -Forvaltning	617 710	696 676	671 439	636 406
Støttefunksjoner	42 264	40 487	38 302	44 415
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	421 605	330 694	364 240	355 657
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 913 308</b>	<b>4 545 323</b>	<b>4 618 436</b>	<b>4 361 422</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-290 567</b>	<b>-261 954</b>	<b>-89 662</b>	<b>-260 674</b>
Finansinntekter	0	16 637	0	15 844
Finanskostnader	0	9 252	19 355	6 886
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>7 385</b>	<b>-19 355</b>	<b>8 958</b>
<b>Resultat</b>	<b>-290 567</b>	<b>-254 569</b>	<b>-109 017</b>	<b>-251 716</b>
<b>Resultat eks. vedlikeholdsfond</b>	<b>-448 655</b>	<b>-412 657</b>	<b>-466 959</b>	<b>-409 804</b>

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Lille Stranden 2  
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Lille Stranden 2 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende 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 rettvisende 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 pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 2022

-----  
Styrets leder

-----  
Styremedlem

-----  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning ti...

Name  
**Johansen, Astrid Næss**                      Date  
**2022-04-19**

Identification

 **bankID™** Johansen, Astrid Næss

Name  
**Hamid Mozaffarian**                      Date  
**2022-04-19**

Identification

 **bankID™** Hamid Mozaffarian  
PA MOBILE

Name  
**Parland, Natalia Kim Mc**                      Date  
**2022-04-19**

Identification

 **bankID™** Parland, Natalia Kim Mc



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