



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 087 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN
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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 500 964	8 463 824
Sum inntekter		8 500 964	8 463 824
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		9 330 919	8 224 229
Sum kostnader		9 399 379	8 292 689
Driftsresultat		-898 415	171 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 410	1 480
Annen finansinntekt		10 925	23 132
Sum finansinntekter		12 335	24 612
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 335	24 612
Ordinært resultat før skattekostnad		-886 080	195 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		-886 080	195 747
Årsresultat		-886 080	195 747
Totalresultat		-886 080	195 747



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		12 250	
Andre fordringer		184 794	547 343
Sum fordringer		197 044	547 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 241	706 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 241	706 442
Sum omløpsmidler		450 285	1 253 785
SUM EIENDELER		450 285	1 253 785

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		-305 357	908 399
Sum opptjent egenkapital		-305 357	908 399
Sum egenkapital		-305 357	908 399
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		629 913	112 220
Annen kortsiktig gjeld		125 729	233 166
Sum kortsiktig gjeld		755 642	345 386
Sum gjeld		755 642	345 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		450 285	1 253 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577188

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 087 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: c/o 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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 500 964	8 463 824
Sum inntekter		8 500 964	8 463 824
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		9 330 919	8 224 229
Sum kostnader		9 399 379	8 292 689
Driftsresultat		-898 415	171 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 410	1 480
Annen finansinntekt		10 925	23 132
Sum finansinntekter		12 335	24 612
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 335	24 612
Ordinært resultat før skattekostnad		-886 080	195 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		-886 080	195 747
Årsresultat		-886 080	195 747
Totalresultat		-886 080	195 747



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

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		12 250	
Andre fordringer		184 794	547 343
Sum fordringer		197 044	547 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 241	706 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 241	706 442
Sum omløpsmidler		450 285	1 253 785
SUM EIENDELER		450 285	1 253 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-305 357	908 399
Sum opptjent egenkapital		-305 357	908 399



Sum egenkapital	-305 357	908 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	629 913	112 220
Annen kortsiktig gjeld	125 729	233 166
Sum kortsiktig gjeld	755 642	345 386
Sum gjeld	755 642	345 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	450 285	1 253 785



Organisasjonsnr: 996 087 573
SAMEIET SJØGANGEN 2-4 TJUVHOLMEN

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 Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 886.080. 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.

Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

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 6. juni 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Sjøgangen 2-4 avholdes 12.Juni 2023 kl.18:00 ved digital avstemning.

Personlig link til avstemningen som vil fungere som din stemmeseddel under årsmøtet sendes ut 11. juni klokken 10:00.

Avstemningen holdes åpen frem til 12.juni klokken 18:00.

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret foreslår at den utsendte årsberetningen tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.
Revisors beretning ettersendes.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.

Oslo, 02.06.2023

Styret i Tjuvholmen Allé 4-6

Hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved besvarelse på den elektroniske avstemningen via personlig link.



Årsregnskap

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

2022

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen Org.nr. 996087573

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		8 500 964	8 501 122	8 463 824
Sum inntekter	1	8 500 964	8 501 122	8 463 824
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 970 518	1 538 516	1 358 777
Renovasjon	4	259 172	345 148	154 436
Vaktmester	5	143 996	418 402	151 981
Off. avgifter/vannavgift	6	285 983	369 042	255 547
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	809 723	822 676	914 962
Energi	8	2 855 809	2 576 601	2 563 279
Renhold	9	173 043	155 869	148 905
Uteområder	10	271 970	243 505	261 682
Forsikring	11	125 098	140 567	139 566
Kabel-TV og bredbånd	12	360 221	94 429	245 414
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 700 775	1 362 435	1 657 668
Støttefunksjoner	14	90 389	95 560	91 560
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	352 681	338 022	348 913
Sum driftskostnader		9 399 379	8 500 772	8 292 689
Driftsresultat		-898 415	350	171 136
Finansinntekter	16	12 335	0	24 612
Sum finansinnt.- og kostnader		12 335	0	24 612
Resultat		-886 080	350	195 747

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		12 250	0
TI-avregning, tilgode		0	150 081
Andre kortsiktige fordringer		11 036	262 373
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	173 758	134 889
Bankinnskudd	18	253 241	706 442
Sum omløpsmidler		450 285	1 253 785
Sum eiendeler		450 285	1 253 785
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-305 357	908 399
Sum egenkapital	19	-305 357	908 399
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		629 913	112 220
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 869	233 131
Annen kortsiktig gjeld		-140	35
Sum kortsiktig gjeld		755 642	345 386
Sum gjeld og egenkapital		450 285	1 253 785
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		450 285	1 253 785
Kortsiktig gjeld		755 642	345 386
Sum Arbeidskapital		-305 357	908 399

Oslo, 02.06.2023

Styret for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Anders Vembe
Styreleder

Olav Gimmestad
Styremedlem

Morten Doresius
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

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. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – 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 og Kontor** se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – 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	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4 066	6 718	158	10 942
Kvm i %	37,16 %	61,40 %	1,44 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2022:	85,90	60,26	184,48	71,58
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2021:	73,68	53,38	208,04	63,16
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	61,98	42,49	96,91	50,52
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	57,99	51,17	34,71	52,89

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	82 720	228 901	311 621
Vedlikehold nytt utstyr	0	19 668	19 668
Vedlikehold heis	286 551	0	286 551
Vedlikehold VVS	155 259	89 117	244 377
Vedlikehold ventilasjon	24 563	418 681	443 244
Vedlikehold elektrisk anlegg	437 604	227 453	665 056
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	986 697	983 820	1 970 518

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.
Sjøpeltømming	0	259 172	259 172
Sum Renovasjon	0	259 172	259 172

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmesterjeneste	0	140 921	140 921
Diverse utstyr	0	3 075	3 075
Sum Vaktmester	0	143 996	143 996

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmesterjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	285 983	285 983
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	285 983	285 983

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	12 894	560 995	573 889
Vedlikehold brannvernanlegg	76 295	104 100	180 395
Heis-/alarmtelefon	0	55 439	55 439
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	89 189	720 534	809 723

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	148 545	198 488	347 033
Fjernvarme	0	1 349 732	1 349 732
Kjøling	0	1 159 045	1 159 045
Sum Energi	148 545	2 707 264	2 855 809

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	151 152	21 891	173 043
Sum Renhold	151 152	21 891	173 043

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	74 325	74 325
Skadedyrkontroll	0	3 297	3 297
Vedlikehold uteanlegg	3 782	190 566	194 348
Sum Uteområder	3 782	268 188	271 970

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	78 569	1 937	80 506
Forsikringskadeoppgjør	44 592	0	44 592
Sum Forsikring	123 161	1 937	125 098

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	360 221	0	360 221
Sum Kabel-tv og bredbånd	360 221	0	360 221

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	5 248	5 248
Driftsavtaler TD og TI	607 377	1 088 150	1 695 527
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	607 377	1 093 398	1 700 775

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	69 459	69 459
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	24 498	24 498
Diverse kostnader	1 122	-4 691	-3 569
Sum Støttefunksjoner	1 122	89 267	90 389

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	60 000	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	0	8 460
Forretningsførsel	146 220	80 614	226 834
Forretningsførsel tilleggstjenester	19 356	0	19 356
Revisjonshonorar	15 500	6 794	22 294
Datakostnader	9 412	0	9 412
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	4 325	0	4 325
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	265 273	87 408	352 681

Bori BBL 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	1 410	0	1 410
Annen finansinntekt (utbytte)	10 925	0	10 925
Sum Finansinntekter	12 335	0	12 335

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	173 757
Periodiserte kostnader	0
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	173 758

Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	253 241
Sum bankinnskudd	253 241

Dokumentet er elektronisk signert



Note 19 Egenkapital

EGENKAPITAL

	Bolig	Kontor	Næring	SUM
Annen egenkapital IB	580 724	251 760	75 916	908 400
-/+ avgang/tilskudd	0	-251 760	-75 916	-327 676
+ årets resultat	-646 487	-132 604	-106 989	-886 080
Annen egenkapital UB	-65 763	-132 604	-106 989	-305 357

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor, Næring med kr 132 604 og kr 106 989 som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	986 697	981 250	983 820	557 266	1 970 518	1 538 516
Renovasjon	0	0	259 172	345 148	-85 976	345 148
Vaktmester	0	275 000	143 996	143 402	143 996	-418 402
Off avgifter/vannavgift	0	0	285 983	369 042	-83 059	369 042
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	89 189	75 000	720 534	747 676	809 723	822 676
Energi	148 545	113 750	34 795	2 462 851	2 855 809	2 576 601
Renhold	151 152	126 250	21 891	29 619	173 043	155 869
Utleiemøder	3 782	6 250	268 188	237 255	271 970	243 505
Forsikring	123 161	123 320	1 937	17 247	125 098	140 567
Kabel-TV og bredbånd	360 221	94 429	0	0	360 221	94 429
Teknisk Drift og -forvaltning	607 377	262 500	1 093 398	1 099 935	1 700 775	1 362 435
Støttefunksjoner	1 122	0	89 267	95 560	90 389	95 560
Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr	265 273	251 246	14 027	86 776	352 681	338 022
Sum driftskostnader	2 736 519	2 308 995	6 662 859	6 191 777	9 399 379	8 500 772
				471 082		898 607

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	9 616 600	8 500 964	8 501 122	8 463 824
Sum inntekter	9 616 600	8 500 964	8 501 122	8 463 824
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 461 338	1 970 518	1 538 516	1 358 777
Renovasjon	141 718	259 172	345 148	154 436
Vaktmester	162 035	143 996	418 402	151 981
Off. avgifter/vannavgift	366 559	285 983	369 042	255 547
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	895 852	809 723	822 676	914 962
Energi	3 179 166	2 855 809	2 576 601	2 563 279
Renhold	242 008	173 043	155 869	148 905
Uteområder	402 394	271 970	243 505	261 682
Forsikring	170 266	125 098	140 567	139 566
Kabel-TV og bredbånd	323 783	360 221	94 429	245 414
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 693 621	1 700 775	1 362 435	1 657 668
Støttefunksjoner	108 495	90 389	95 560	91 560
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	417 726	352 681	338 022	348 913
Sum driftskostnader	9 564 961	9 399 379	8 500 772	8 292 689
Driftsresultat	51 639	-898 415	350	171 136
Finansinntekter	0	12 335	0	24 612
Sum finansinnt.- og kostnader	0	12 335	0	24 612
Resultat	51 639	-886 080	350	195 747

Dokumentet er elektronisk signert



ARSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 02.06 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Anders Vembe	2021 (2 år)
Styremedlem:	Morten Doresius	2022 (2 år)
Styremedlem:	Olav Gimmestad	2022 (2 år)
Varamedlem	Arve Eidsvik	2022 (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 83 seksjoner fordelt på 5 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 41 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 087 573.

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.

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.

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 Telia om kabel-TV og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia via www.telia.no eller Telefon: 924 05 050.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419970. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger 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.

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

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



ARSOPPGAVE - 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.

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

Dokumentet er elektronisk signert



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.

3. STYRETS ARBEID

Styret har gjennom 2022 avholdt jevnlige styremøter og utover det diskutert aktuelle saker per mail. Styret har også deltatt på møter i TI Brukerforum.

Utover normal drift har vi hatt følgende saker:

Oppfølging av klager på bråk

Oppfølging av forsikringsaker

Utskiftning av stoppekraner

Diverse utskiftninger og vedlikehold relatert til stoppekraner, rørsystemer og pumper

Fått utarbeidet en tilstandsrapport fra sweco som fremtidig vedlikeholdsarbeider skal baseres på

Planlagt byggets første fasadevask

Representert sameiet i Tjuvholmen Infrastruktur

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 underskudd på kr 886 080.

Bolig kr – 646 487, Kontor kr -132 604 og Næring med kr -106 989.

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

Inntektene i 2022 var på totalt kr 8 500 964 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2022 var på totalt kr 9 399 379 som er kr 898 607 høyere enn budsjettet. Hovedårsakene er følgende:

- Vedlikehold bygg og teknisk anlegg; Det har vært økte kostnader i 2022 knyttet til Vedlikehold av heis, VVS og elektrisk anlegg
- Energiprisene var vesentlig høyere i 2022 sammenliknet med normalårene som budsjettet var basert på.

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 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.

Dokumentet er elektronisk signert



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.

Inntektene for Kontor og Næring er justert tilstrekkelig for å dekke de budsjetterte kostnader. Næringsseksjonene blir avregnet hvert år. Inntektene for bolig er justert opp med 2,5% for 2023.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 51 369.
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2022, har styret budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023. Indeksreguleringen 6,8% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut ifra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2023:

Renovasjonsavgiften økes med 13%
Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4%.
Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 02.06.2023

Styret
i
Sameiet Sjøgangen 2-4

Anders Vembe
Styreleder

Olav Gimmestad
Styremedlem

Morten Doresius
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen 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, 2023

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsmøtedokumenter

Name Date
Gimmestad, Olav 2023-06-03

Identification

 bankID™ Gimmestad, Olav


Name Date
Doresius, Morten 2023-06-02

Identification

 bankID™ Doresius, Morten

Name Date
Vembe, Anders 2023-06-02

Identification

 bankID™ Vembe, Anders



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