



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 385 980  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 600	57 470
Annen driftsinntekt		2 058 915	2 067 574
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>2 081 515</b>	<b>2 125 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	39 935
Annen driftskostnad		1 963 177	1 929 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 007 217</b>	<b>1 969 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>74 298</b>	<b>155 233</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		423	827
Annen finansinntekt		957	1 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 380</b>	<b>1 930</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 380</b>	<b>1 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		34 648	13 630
Andre fordringer		56 112	125 679
Sum fordringer		90 759	139 309
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 647	511 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 647	511 067
Sum omløpsmidler		571 406	650 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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		387 961	312 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>387 961</b>	<b>312 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>387 961</b>	<b>312 284</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		165 888	265 706
Annen kortsiktig gjeld		17 556	72 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 445</b>	<b>338 093</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 445</b>	<b>338 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 879394

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 385 980  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.10.2021



Organisasjonsnr: 993 385 980  
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 600	57 470
Annen driftsinntekt		2 058 915	2 067 574
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>2 081 515</b>	<b>2 125 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	39 935
Annen driftskostnad		1 963 177	1 929 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 007 217</b>	<b>1 969 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>74 298</b>	<b>155 233</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		423	827
Annen finansinntekt		957	1 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 380</b>	<b>1 930</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 380</b>	<b>1 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 678</b>	<b>157 163</b>



Organisasjonsnr: 993 385 980  
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		34 648	13 630
Andre fordringer		56 112	125 679
Sum fordringer		90 759	139 309
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 647	511 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 647	511 067
Sum omløpsmidler		571 406	650 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</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		387 961	312 284
Sum opptjent egenkapital		387 961	312 284



Sum egenkapital	13	387 961	312 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 888	265 706
Annen kortsiktig gjeld		17 556	72 387
Sum kortsiktig gjeld		183 445	338 093
Sum gjeld		183 445	338 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 406	650 377



Organisasjonsnr: 993 385 980  
TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
3

Lønn og ytelser

Note  
5

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
6

Ytelser til andre ledende personer

Note  
7

Ytelser til revisjon

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Revisoren AS**  
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i  
**Tjuvholmen Servicesameie**

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Tjuvholmen Servicesameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 75.678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvirket.

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

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

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 20. mai 2021  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor

Postadresse:  
Postboks 13  
2011 Strømmen

Besøksadresse:  
Strømsveien 58  
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

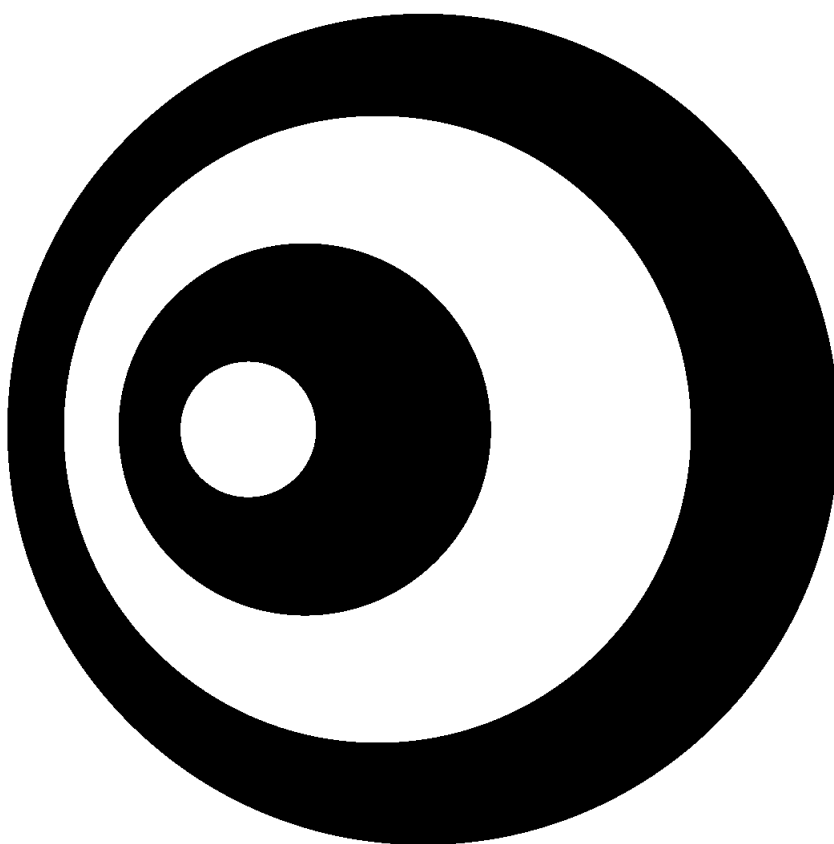
E-post:  
eskil@revisoren-as.no

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



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Tjuvholmen  
Servicesameie**



## Styrets oppgaver

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

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

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

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

## Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



*Tjuvholmen Servicesameie*

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021**

Ordinært årsmøte i Tjuvholmen Servicesameie avholdes uten fysisk oppmøte ved digital avstemning, i henhold til endring i Eierseksjonsloven, lovvedtak 79.

Eventuelle spørsmål og kommentarer til saker i innkallingen, samt interessenter til styremedlemsverv, bes rettes og meldes med frist senest søndag 2.mai 2021 til styreleders e-post lilleheim.coach@me.com.

Mandag 3. mai vil du motta egen e-post med link for avstemning.  
Avstemningen stenges tirsdag 4.april .2021 kl. 20.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et overskudd på kr 75 678 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 45 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2020/2021 fastsettes til kr 45 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2020 foreslås godkjent etter faktura. Faktura for revidering av årsregnskapet 2020 er ikke mottatt per tid, men det kan opplyses at faktura fra revisor for regnskapsåret 2019 utgjorde kr 12 000 inkl. mva.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.



Tjuvholmen Servicesameie

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har bestått av fire medlemmer inkl. varamedlem fra forrige årsmøte. I tillegg ønsker styret å øke med et styremedlem fra og med 2021. Derfor vil det i dette årsmøte velges følgende:

**A) Valg av styreleder for 2 år.**

Gunn Berit Lilleheim har sagt seg villig til gjenvalg.  
(valgkomiteens innstilling)

**B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.**

Følgende har sagt seg villig til å velges som styremedlem:

Terje Gjelsten (valgkomiteens innstilling)  
Stein Ødegård (valgkomiteens innstilling)

Fancy Krange  
Toivo Møller Pedersen  
Tove Høeg

**Oslo, 26.4.2021**

**Styret  
i  
Tjuvholmen Servicesameie**

I årsmøtet har andelseier én stemme.



---

Tjuvholmen Servicesameie

---

## ÅRSBERETNING FOR 2020

### TILLITSVALGTE

Siden det ordinære sameiermøtet den 19.mai 2020 har sameiets tillitsvalgte bestått av følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Gunn Berit Lilleheim	2019-2021
Styremedlem:	Terje Gjelsten	2019-2021
Styremedlem:	John H. Larsen	2020-2022
Varamedlem:	Marit Aanesland	2020-2022
VALGKOMITÉ:	Erik Wibe	
	Kemalettin Suslu	

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet har ingen ansatte.

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sebra Forvaltning AS er sameiets forretningsfører.  
Sameiets revisor er Revisoren AS.

### EIENDOMMEN

Tjuvholmen Servicesameie er et tingsrettslig sameie som er registret i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 993 385 980. Sameiet består av i alt 89 andeler, og hver sameier er således innehaver av 1/89 av Serviceområdet (seksjon 4 i eierseksjonssameiet F3).

### RETTLIG RÅDIGHET

Sameierandel i Serviceområdet kan kun overdras i forbindelse med overdragelse av tilknyttet seksjon i sameiet Tjuvholmen F3 og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Sameieandelen kan ikke pantsettes.

### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ikke lån.

### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres av Tjuvholmen Drift AS.

#### HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med ikrafttredelse 1. januar 1997.



---

## Tjuvholmen Servicesameie

---

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Tilsvarende legges til grunn for tingsrettslige sameier. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom ovennevnte punkt i årsberetningen.

### BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i servicesameiets lokaler. Andelseierne og styret har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

### FORSIKRING

Servicesameiets eiendeler (innvendig inventar) er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 79723949.

### STYRETS ARBEID

I perioden fra 01.05.20 er det avholdt 4 styremøter frem til 31.12.20, og 4 styremøter pr. utgangen av april 2021.

Styreleder har i tillegg hatt løpende kontakt med styremedlemmer, seksjonseiere, vertskapet, forretningsfører og Selvaag for å være orientert om det som skjer og saker som opptar sameierne. I saker som omhandler næringsseksjoner har vi hatt god kontakt med Styret, Sameiet F3.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

#### - Forretningsfører

Sebra Forvaltning er sameiets forretningsfører inntil avtalen blir oppsagt fra en av partene. Styreleder har hatt jevnlig og god kontakt med Kristin Gade, som var den i Sebra Forvaltning som arbeidet med sameiets daglige økonomi og forretningsførsel frem til 11.12.20. Etter dette har vi hatt god kontakt med Iris Jeanett Karstensen som arbeider med sameiets daglige økonomi og forretningsførsel, Sebra Forvaltning.

#### - Vaktmestertjenester

Tjuvholmen Drift AS utfører vaktmestertjenester i sameiets lokaler med takterrassen. Styret utfører selv enklere vedlikehold og reparasjoner for å spare sameiet for utgifter.

#### - Utleieordningen

Selskapslokalene og møterommene i sameiets fellesområde leies ut til kommersiell eller privat bruk. Utleievirksomheten administreres av vertskapet, en ordning som fungerer godt. Innskjerpingen av reglementet har virket og det har vært få uheldige situasjoner ved utleie i løpet av 2020. Som et tiltak for å forhindre spredning av koronavirus har Styret bestemt at all utleie er lagt på is inntil videre.



---

## Tjuvholmen Servicesameie

---

**Likevel er det behov for å understreke viktigheten av å overholde alle punkter i utleiereglementet, og bruk av serviceområdet f.eks. ryddig og unødig støy etter kl. 23, samt at gjestene ikke skal ta i bruk andre deler av Serviceområdet enn kjøkken og selskapslokalet. Det er ikke tillatt å røyke utenfor selskapslokalet ved utleie. Den som leier selskapslokalet er ansvarlig for å påse at gjester overholder dette.**

Styret besluttet å sette opp prisen på leie av selskapsrommet fra 01.01.20, ved leie til kommersiell virksomhet. Dette gjelder kun der selskapsrommet leies ved den hensikt å drive kommersiell virksomhet, dvs. firmaer, lag, foreninger, klubber etc.

### - Vakthold

Securitas foretar inspeksjon av felleslokalene allerede kl. 21 for å forebygge eventuelle uønskede situasjoner. Det har virket. I den grad det er forhold man bør gripe inn i, har styret presisert at Securitas skal varsles og stå for inngripen. Styret skal ta tak i eventuelle episoder i etterkant, etter at rapport er mottatt fra Securitas.

### Ekstra inspeksjon av takterrassen

Det er avtalt inspeksjon 17. mai og 31. desember

I tillegg er det avtalt med Securitas at de tar en runde opp på kveldstid til takterrassen, fra 1. mai til 31. august.

### - Takterrassen

Sittegruppene er skjermet med blomsterkasser, som beplantes om våren og gir et hyggelig inntrykk. Terrassen blir renholdt 2 ganger pr. uke i sommersesongen og blomster blir vannet. Det er vertskap og representanter fra styret som gjør dette. Det er begrenset adgangen til takterrassen ved at heisen ikke går til 9. etg etter kl. 24.

### - Aktiviteter

Vertskapet og styret har i samarbeid kommet med mange gode innspill om ulike aktiviteter, store og små, for eksempel middager, fårikåften, julebord, skreiaften, delikatesseaften, tapas, vinsmaking, felles trening og yoga og enkelte kulturtiltak. Det meste av dette har vært lagt ned siden mars 2020, som et tiltak for å forhindre spredning av korona virus.

Styret vil takke vertskapet ved Anne Liabø for de initiativ som er gjort i denne perioden.

### - Serviceområdet.

Det er tegnet ny kaffemaskinavtale med Magnat-kaffehus (type, Jura Giga X8c - m/2,5 L kjøleskap) for 4 år. Styret er fornøyd med de muligheter for varm drikke denne kaffemaskinen leverer.

Det er byttet ut vegg til vegg-teppe under sofagrupper ved gasspeisen. Styret er fornøyd med resultatet, og det er kjøpt inn nye puter for å pynte opp i fellesområdet.

Styret har oppgradert treningsrommet betydelig. Både med nytt knebøy -og benkpress utstyr, samt service på tredemøller og sykkel mm.

Det er også ordnet med ekstra ruter, slik at det er ok WiFi dekning på terrassen utenfor serviceområdet.



---

## Tjuvholmen Servicesameie

---

- Diverse vedlikehold

Styret pleier å sitte sammen med vertskapet for å utarbeide en vedlikeholdsplan for fellesområdet. For å forhindre smitte av koronavirus har andres ønsker om forbedringer blitt tatt inn og drøftet i styremøter i denne perioden.

Det er byttet ut vegg til vegg-teppe under sofagrupper.

Ellers er sittegruppene rensert, samt reparasjon av mindre og større skader.

Styret har dessverre registrert at det fortsatt er problemer med at utstyr, glass, kopper og gryter forsvinner fra kjøkkenet. Svinnet må sameiet supplere med nytt, som koster sameiet penger. Styret har vurdert ulike tiltak, men har foreløpig ikke funnet noen optimal løsning på problemene.

Det er ikke tillatt å fjerne noe fra selskapsrommet uten å gi beskjed.

-Økonomi og serviceavgift

Servicesameiet har god økonomi. Sammen med forretningsfører Sebra Forvaltning har vi gått igjennom utgiftene, og konkludert med at vi ikke øker serviceavgiften utover det som er forventet av indeksregulert økning for øvrig i samfunnet for året 2021. Styret arbeider aktivt med å holde kostnadene så lave som mulig og dermed så lav serviceavgift som mulig.

-Tiltak for å forhindre koronavirus.

Styret så det som nødvendig å innføre tiltak i serviceområdet for å forhindre spredning av koronavirus fra 12. mars 2020.

Tiltakene er iverksatt for å kunne holde fellesområdene i 2. etage og takterrassen tilgjengelig for beboere under koronapandemi, et annet alternativ var å stenge hele området inntil videre.

Det har vært få klager knyttet til innførte koronatiltak, og styret opplever at beboere stort sett har vært fornøyde med å få beholde muligheter til å oppholde seg i fellesområdene under en skjerpet tid.

### REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2020 viser et overskudd på kr 75 678 etter finansposter.

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

Inntektene i 2020 var på kr 2 081 515 som er kr 19 213 lavere enn budsjettet. Avviket kommer av lavere leieinntekter fra serviceområdet enn budsjettet fordi utleievirksomheten har vært stengt store deler av 2020.



---

## Tjuvholmen Servicesameie

---

Kostnadene i 2020 var på kr 2 007 217 som er kr 25 032 høyere enn budsjettet. Avviket kommer av høyere vedlikeholdskostnader grunnet oppgradering av belysning i plussavdelingen.

Arbeidskapital per 31.12.2020 er kr 387 961 som er lik egenkapitalen.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser i regnskapsåret som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

### INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2021. Budsjettet for 2021 er vedlagt denne innkallingen.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 128 155.

Oslo, 26.04.2021

Styret

i

Tjuvholmen Servicesameie

Gunn Berit Lilleheim/s/  
Styreleder

John Hilmar Larsen/s/  
Styremedlem

Terje Gjelsten/s/  
Styremedlem

Marit Aanesland/s/  
Varamedlem



---

**Årsregnskap**

---

**TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE**

**2020**



---

TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

---

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		801 000	801 000	725 172
Andre inntekter		30 787	50 000	183 264
Diverse inntekter		1 249 728	1 249 728	1 216 608
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>2 081 515</b>	<b>2 100 728</b>	<b>2 125 044</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	44 040	45 640	39 935
Driftskostnader	4	1 713 643	1 748 978	1 710 371
Vedlikeholdskostnader	5	139 856	80 000	108 283
Honorarer	6	76 147	72 067	73 445
Forsikringer	7	6 477	7 300	9 560
Andre kostnader	8	27 054	28 200	28 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 007 217</b>	<b>1 982 185</b>	<b>1 969 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>74 298</b>	<b>118 543</b>	<b>155 233</b>
Finansinntekter	9	1 380	0	1 930
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>1 380</b>	<b>0</b>	<b>1 930</b>
<b>Resultat</b>		<b>75 678</b>	<b>118 543</b>	<b>157 163</b>



**TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE**

**Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		34 648	13 630
Andre kortsiktige fordringer	10	22 600	91 594
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	33 512	34 085
Bank	12	480 647	511 067
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		387 961	312 284
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>387 961</b>	<b>312 284</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		165 888	265 706
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 547	71 827
Annen kortsiktig gjeld		3 009	560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 445</b>	<b>338 093</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>571 406</b>	<b>650 377</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		571 406	650 377
Kortsiktig gjeld		183 445	338 093
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>387 961</b>	<b>312 284</b>

Oslo, 26.04.2021

Styret for TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

Gunn Berit Lilleheim / s /  
Styreleder

Marit Aanesland / s /  
Varamedlem

Terje Gjelsten / s /  
Styremedlem

John Hilmar Larsen / s /  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 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 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.

### Inntekter

Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Servicesameiet er registrert som et tingsrettslig sameie. Servicesameiet er en egen seksjon (s.nr. 4) i eierseksjonssameiet Sameiet F3, og det er totalt 89 eiere som er en del av Tjuvholmen Servicesameie. Hver sameier er således innehaver av 1/89 del av serviceseksjonen.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	801 000
Innbetaling til serviceavgift	1 249 728
Leieinntekter serviceområdet	22 600
Andre inntekter	8 187
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 081 515</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Refundert AGA 3. termin 2020	-1 600
Styrehonorar	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>44 040</b>

### Note 4 Driftskostnader

Anskaffelser/leie inventar og utstyr	46 531
Bomiljø-vakthold	114 750
Felleskostnader til Sameiet F3	255 000
Gass - ikke til avregning	18 615
Renhold	4 512



Serviceavgift til Selvaag Pluss Services	1 249 728
Strøm/nettleie	22 692
Vaktmestertjeneste	1 814
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 713 643</b>

## Note 5 Vedlikeholdskostnader

Rep/vedlikehold diverse utstyr	28 146
Vedlikehold bygninger	40 263
Vedlikehold elektrisk anlegg	61 829
Vedlikehold VVS	9 619
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>139 856</b>

## Note 6 Honorarer

Andre honorar	9 325
Forretningsførsel	54 822
Revisjonshonorar	12 000
<b>Sum honorarer</b>	<b>76 147</b>

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

## Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	6 477
<b>Sum forsikring</b>	<b>6 477</b>

## Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	11 682
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	3 845
Porto/kopi/arkiv	2 248
Styremøter	6 780
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>27 054</b>

## Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	837
Annen renteinntekt	423
Renteinntekt, bank	120
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 380</b>

**Note 10 Andre kortsiktige fordringer**

Leieinntekter serviceområdet	22 600
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>22 600</b>

**Note 11 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader**

Periodiserte kostnader	33 512
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>33 512</b>

**Note 12 Bankinnskudd**

Driftskonto HB 8397 10 67961	480 647
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>480 647</b>

**Note 13 Egenkapital**

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	312 284	75 678	387 961
<b>Sum egenkapital</b>	<b>312 284</b>	<b>75 678</b>	<b>387 961</b>



## TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	825 564	801 000	801 000	725 172
Andre inntekter	10 000	30 787	50 000	183 264
Diverse inntekter	1 279 536	1 249 728	1 249 728	1 216 608
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 115 100</b>	<b>2 081 515</b>	<b>2 100 728</b>	<b>2 125 044</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	50 640	44 040	45 640	39 935
Driftskostnader	1 739 816	1 713 643	1 748 978	1 710 371
Vedlikeholdskostnader	80 000	139 856	80 000	108 283
Honorarer	75 889	76 147	72 067	73 445
Forsikringer	7 600	6 477	7 300	9 560
Andre kostnader	33 000	27 054	28 200	28 217
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 986 945</b>	<b>2 007 217</b>	<b>1 982 185</b>	<b>1 969 811</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>128 155</b>	<b>74 298</b>	<b>118 543</b>	<b>155 233</b>
Finansinntekter	0	1 380	0	1 930
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>1 380</b>	<b>0</b>	<b>1 930</b>
<b>Resultat</b>	<b>128 155</b>	<b>75 678</b>	<b>118 543</b>	<b>157 163</b>



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

**Tjuvholmen Servicesameie**  
**Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Tjuvholmen Servicesameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 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 rettvise 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 korrigering 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, 26.04.2021

\_\_\_\_\_  
Gunn Berit Lilleheim /s/  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Terje M. Gjelsten /s/  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
John H. Larsen /s/  
Styremedlem



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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