



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Philip N. Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		647 946	1 283 440
Sum inntekter		647 946	1 283 440
Kostnader			
Lønnskostnad		92 678	100 893
Annen driftskostnad		620 727	1 020 415
Sum kostnader		713 404	1 121 308
Driftsresultat		-65 458	162 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		837	104
Annen finansinntekt			30
Sum finansinntekter		837	134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		837	134
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 621	162 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 621	162 266
Årsresultat		-64 621	162 266
Totalresultat		-64 621	162 266
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-64 621	162 266
Sum overføringer og disponeringer		-64 621	162 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		15 178	11 446
Andre fordringer			131 405
Sum fordringer		15 178	142 851
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 648	515 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 648	515 040
Sum omløpsmidler		218 826	657 891
SUM EIENDELER		218 826	657 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 451	166 072
Sum opptjent egenkapital		101 451	166 072
Sum egenkapital		101 451	166 072
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		61 203	64 039
Skyldige offentlige avgifter		2	1
Annen kortsiktig gjeld		56 170	427 779
Sum kortsiktig gjeld		117 375	491 819
Sum gjeld		117 375	491 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		218 826	657 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 624982

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Philip N. Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		647 946	1 283 440
Sum inntekter		647 946	1 283 440
Kostnader			
Lønnskostnad		92 678	100 893
Annen driftskostnad		620 727	1 020 415
Sum kostnader		713 404	1 121 308
Driftsresultat		-65 458	162 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		837	104
Annen finansinntekt			30
Sum finansinntekter		837	134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		837	134
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 621	162 266
Årsresultat		-64 621	162 266
Totalresultat		-64 621	162 266
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-64 621	162 266
Sum overføringer og disponeringer		-64 621	162 266



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		15 178	11 446
Andre fordringer			131 405
Sum fordringer		15 178	142 851
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 648	515 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 648	515 040
Sum omløpsmidler		218 826	657 891
SUM EIENDELER		218 826	657 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 451	166 072
Sum opptjent egenkapital		101 451	166 072



Sum egenkapital	101 451	166 072
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	61 203	64 039
Skyldige offentlige avgifter	2	1
Annen kortsiktig gjeld	56 170	427 779
Sum kortsiktig gjeld	117 375	491 819
Sum gjeld	117 375	491 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	218 826	657 891



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

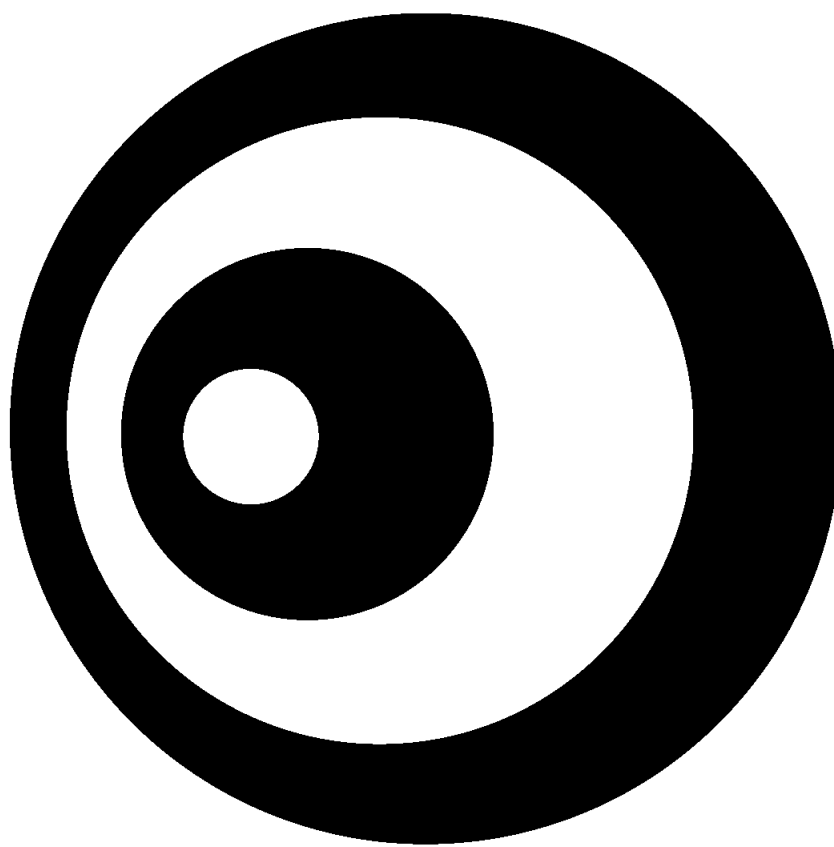
Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet Tjuvholmen 510-17 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 (garasjesameiet) avholdes onsdag 30. mars klokken 16:30 i garasjen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2021 som er gjort opp med et negativt resultat på kr 64 621 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 foreslås til kr 20 000,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene. Innleid styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.

Styret foreslår seksjonseier Einar Marthinussen

Styret har ikke mottatt andre forslag.

- B) Valg av et styremedlem for 2 år.

Til vervet som styremedlem stiller seksjonseier Kjell-Ivar Brandsæter

Styret har ikke mottatt andre forslag.

- C) Valg av valgkomité for 1 år.

Til vervet som valgkomité for et år foreslås Randi Birkevold.

Oslo, 22.03.2022

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17**

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

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



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. juni 2021 har sameiets tillitsvalgte følgende:

STYRET:

Styreleder: Erling Moberg
Styremedlem: Randi Birkevold
Styremedlem: Johan Gaarder Tøraasen

VALGT:

2021 (1 år)
2021 (2 år)
2020 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen faste ansatte, men innleid styreleder på timebasis.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 83 seksjoner
Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 bruksnr. 17 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922 870 012.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.
Ta kontakt med driftssentralen ved strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.
Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.
Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no
Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.



FORSIKRING

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

Egenandelen pr. skade vil i 2022 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 deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

Parkeringsutvalget (PU)

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet.

Formålsparagrafen lyder som følger:

§ 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringsssameiene i PU.

Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

Randi Birkevold har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen.

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

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen 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 Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.



TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

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

4. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2021 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt 25 juni 2021.

Styret har avholdt tre styremøter i 2021 og 2022. I tillegg deltar Randi Birkevold i Parkeringsutvalget.

I 2020 gjennomførte sameiet ladeprojekt hvor det nå er tilrettelagt for godkjente smart-ladere for lading av elbil på alle garasjeplasser. Anlegget er levert av MER Norway ASA. Sameiet har inngått en drifts-, support og overvåkningsavtale med MER. Se ytterligere informasjon i eget punkt lenger ned.

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

Garasjeanleggets tilstand

Styret har siden oppstarten gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg, brannvernkontroll og tilstandskontroll for nye og gamle ladere og schuko-kontakter.

Styret har ikke annen informasjon enn at anlegget generelt er i bra stand.

Styret gjennomfører periodiske renhold med årlig vask av garasjeanlegget (normalt i begynnelsen av mai).

Det må påregnes at det ganske snart blir behov for utskiftning av kjøreporten. Flere av de andre sameiene har allerede byttet sine porter som ble montert samtidig som vårt anlegg. Vi har ikke kapital i sameiet p.t. for å finansiere denne over løpende drift så det vil bli innkalt kapital ekstraordinært når den ryker.



Felles adkomst til vårt sameie (via Sameiet Tjuvholmen 510-1 og 510/7)

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker.

Taueavtale Oslo Kranbilservice AS

Det er inngått avtale mellom med Oslo Kranbilservice som sameiet har tiltrådt. Brukere av anlegget kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på den plass man disponerer. Man er pålagt å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Utdrag fra avtalen:

«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har med ujevne mellomrom sendt ut varsel til eiere om at gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet.

Nytt parkeringssystem

Tjuvholmen Parkering AS har innført skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen den 1 juli 2021.

Bommene er fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som drifter systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i sameiet. Mange har allerede bestilt lader. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget men lader må bestilles via De som ønsker å knytte seg til anlegget må kontakte vår leverandør MER for å



gjøre dette (via nettstedet no.mer.eco). Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER.

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

Det ble opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning, men både lademønster (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) og strømpriser som har økt svært mye har medført at prisen p.t er kr 5.10 pr kWh. Styret følger løpende med på strømprisene og vil regulere disse i takt med markedet. Vi har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec (som alle øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen).

Eksisterende ladere

Det er fortsatt 3 seksjoner som er tilknyttet det gamle ladesystemet med liten effekt og uten mulighet for lastbalansering. Styret har oppfordret disse til å gå over til det nye anlegget bla. fordi det vil være fordelaktig for alle at effektkostnaden (fast) deles på så mange som mulig.

Pt. belastes et fast beløp på kr 400,- pr mnd. Beløpet er uavhengig av hvor mye lading som foregår, om man har hybridbil eller ren elbil. Styret vil nå pålegge de som har gammel lader å etablere undermåler slik at forbruket kan måles. Installasjon, sammen med kostnad for administrasjon av måling og utfakturering vil bli belastet den enkelte eier. I den forbindelse vil vi oppfordre brukerne til å konvertere til ny ladeutrustning før vi iverksetter tiltakene over.

Omsetning av garasjeplasser

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

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

Boder

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

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 64 621.

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



Inntektene i 2021 var på totalt kr 647 946 som er kr 12 136 mer enn budsjettet. Avviket gjelder inntekt ifm. Elbil-lading kr 10 447 og andre inntekter kr 2 695 som gjelder utbetaling av utbytte Gjensidige fordelt fra Tjuvholmen Parkering AS.

Kostnadene i 2021 var på totalt kr 713 404 som er kr 78 595 høyere enn budsjettet. Hovedårsakene er høyere vedlikeholdskostnader til dører i anlegget og elektrisk anlegg. I tillegg til høyere driftskostnader fordelt gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-7 (felles anleggsvei)

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.

Forøvrig 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.

Ordinære felleskostnader og tillegg for bod er økt med 10%. Tillegg for EL er økt til kr 400 per måned (kr 1 200 pr kvartal)

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 94 888.

For øvrig 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 oktober 2021 på 4%, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Sameiets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Forsikringen for 510-17 er en del av en fellesavtale for alle parkeringssameier på Holmen.

Oslo, 10.03.22

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-17

Erling Moberg /s/

Styreleder

Randi Birkevold /s/

Styremedlem

Johan Gaarder Tøraasen /s/

Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen 510-17

2021



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		645 251	633 717	537 640
Andre inntekter		2 695	2 093	745 800
Sum inntekter	2	647 946	635 810	1 283 440
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	92 678	99 838	100 893
Driftskostnader	4	428 006	369 842	362 485
Vedlikeholdskostnader	5	106 181	58 000	545 903
Honorarer	6	76 763	77 380	100 281
Forsikringer		0	18 750	0
Andre kostnader	7	9 777	11 000	11 745
Sum kostnader		713 404	634 809	1 121 308
Driftsresultat		-65 458	1 001	162 132
Finansinntekter	8	837	0	134
Sum finansinnt.- og kostnader		837	0	134
Resultat		-64 621	1 001	162 266



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		15 178	11 446
Andre kortsiktige fordringer		0	131 405
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		0	0
Bank	9	203 648	515 040
Sum omløpsmidler		218 826	657 891
Sum eiendeler		218 826	657 891
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital	10		
Egenkapital		101 451	166 072
Sum egenkapital		101 451	166 072
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		61 203	64 039
Skyldige offentlige avgifter		2	1
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 193	7 711
Annen kortsiktig gjeld		27 977	420 068
Sum kortsiktig gjeld		117 375	491 819
Sum gjeld og egenkapital		218 826	657 891
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		218 826	657 891
Kortsiktig gjeld		117 375	491 819
Sum Arbeidskapital		101 451	166 072

Oslo, 10.03.2022
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-17

Erling Moberg /s/
Styrets leder

Randi Birkevold /s/
Styremedlem

Johan Gaarder Tøraasen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 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.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer kvartalsvis. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	645 251
Andre inntekter	2 695
Sum inntekter	647 946

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	11 453
Honorar ekstem styreleder	58 725
Styrehonorar	22 500
Sum lønnskostnader	92 678

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader fordeling adkomst (510-7)	105 641
Renhold	12 508
Strøm/kostn. elbil lading	51 675
Strøm/nettleie	1 427
TI-kostnader	162 716
Vaktmestertjeneste	94 039
Sum driftskostnader	428 006

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	51 400
Vedlikehold elektrisk anlegg	47 670
Vedlikehold ventilasjon	7 111
Sum vedlikeholdskostnader	106 181



Note 6 Honorarer			
Andre honorar			4 013
Forretningsførsel			57 000
Revisjonshonorar			15 750
Sum honorarer			76 763
Note 7 Andre kostnader			
Bankgebyr			6 764
Datakostnader			2 500
Årsmøte			513
Sum andre kostnader			9 777
Note 8 Finansinntekter			
Annen renteinntekt			837
Sum Finansinntekter			837
Note 9 Bankinnskudd			
Driftskonto			203 648
Sum bankinnskudd			203 648
Note 10 Egenkapital			
	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	166 072	-64 621	101 451
Sum egenkapital	166 072	-64 621	101 451



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	707 930	645 251	633 717	537 640
Andre inntekter	0	2 695	2 093	745 800
Sum inntekter	707 930	647 946	635 810	1 283 440
Kostnader:				
Lønnskostnader	108 395	92 678	99 838	100 893
Driftskostnader	370 294	428 006	369 842	362 485
Vedlikeholdskostnader	55 200	106 181	58 000	545 903
Honorarer	65 653	76 763	77 380	100 281
Forsikringer	0	0	18 750	0
Andre kostnader	13 500	9 777	11 000	11 745
Sum kostnader	613 042	713 404	634 809	1 121 308
Driftsresultat	94 888	-65 458	1 001	162 132
Finansinntekter	0	837	0	134
Sum finansinnt.- og kostnader	0	837	0	134
Resultat	94 888	-64 621	1 001	162 266



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-17 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 64.621. 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 rettvise 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.



Revisoren AS

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 17. mars 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



Ta vare på heftet

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@s-f.no
www.sebraforvaltning.no