



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 048 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 750 000	2 575 000
Sum inntekter	1	2 750 000	2 575 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 760 064	2 716 877
Sum kostnader		2 760 064	2 716 877
Driftsresultat		-10 064	-141 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 483	6 535
Sum finansinntekter		6 483	6 535
Annen finanskostnad		1 714	
Sum finanskostnader		1 714	0
Netto finans		4 769	6 535
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 294	-135 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 294	-135 342
Årsresultat		-5 294	-135 342
Totalresultat		-5 294	-135 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		203 605	41 322
Sum fordringer		203 605	41 322
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 817	24 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 817	24 475
Sum omløpsmidler		209 422	65 797
SUM EIENDELER		209 422	65 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 294	-135 342
Sum opptjent egenkapital		-5 294	-135 342
Sum egenkapital	18	-5 294	-135 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 662	71 199
Annen kortsiktig gjeld		33 054	129 940
Sum kortsiktig gjeld		214 716	201 139
Sum gjeld		214 716	201 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 422	65 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588450

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 048 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 750 000	2 575 000
Sum inntekter	1	2 750 000	2 575 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 760 064	2 716 877
Sum kostnader		2 760 064	2 716 877
Driftsresultat		-10 064	-141 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 483	6 535
Sum finansinntekter		6 483	6 535
Annen finanskostnad		1 714	
Sum finanskostnader		1 714	0
Netto finans		4 769	6 535
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 294	-135 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 294	-135 342
Årsresultat		-5 294	-135 342
Totalresultat		-5 294	-135 342



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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			
Andre fordringer		203 605	41 322
Sum fordringer		203 605	41 322
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 817	24 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 817	24 475
Sum omløpsmidler		209 422	65 797
SUM EIENDELER		209 422	65 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 294	-135 342
Sum opptjent egenkapital		-5 294	-135 342



Sum egenkapital	18	-5 294	-135 342
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		181 662	71 199
Annen kortsiktig gjeld		33 054	129 940
Sum kortsiktig gjeld		214 716	201 139
Sum gjeld		214 716	201 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 422	65 797



Organisasjonsnr: 898 048 462
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 15,17 OG 19

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 15,17,19
avholdes 22. juni 2021 kl. 14.00.

Møtet avholdes i Sameiet Tjuvholmen Allé 15,17,19 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én 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 resultat på minus kr 5 295 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år

Oslo, 14.06.2021

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen Allé 15,17,19

Sameiets vedtekter §6 - Årsmøte

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Vedtak som etter lov om eierseksjoner krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er kun gyldig med tilslutning fra eieren av butikkdelen. For vedtak som utelukkende angår kontordelen og ikke berører butikkdelen, har bare kontordelen beslutningsmyndighet. Butikkdelen kan ikke motsette seg et ønske fra kontordelen om reseksjonering av kontordelen. For vedtak som utelukkende angår butikkdelen og ikke berører kontordelen, har bare butikkdelen beslutningsmyndighet. Kontordelen og butikkdelen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe eller kostnad. Denne bestemmelse går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av butikkdelens kostnadsandel i forhold til § 3, eller rettighet etter § 6, krever at butikkdelen uttrykkelig sier seg enig.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 31. august 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Daniel Pollestad, repr. Snr 2	2019 (2 år)
Styremedlem:	Gjermund Fossnes, repr. Snr 2	2018 (2 år)
Styremedlem:	Bjørn Aanensen, repr. Snr 1	2019 (2 år)

Daniel Pollestad fratrådte styret 31. oktober 2020.

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 2 seksjoner, begge med formål næring.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 43 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 898 048 462.

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420047. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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



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

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

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 Kim. A. Syvertsen (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 på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

4. STYRETS ARBEID

Styrets oppgave er å ivareta seksjonseierens interesser, herunder delta aktivt i budsjettarbeidet og kostnadsoppfølging. Dette arbeidet er i stor grad forberedt av forretningsfører og Tjuvholmen Drift AS, og styret har således fått overlevert regnskap og budsjett fra forretningsfører.

Styret har ikke avholdt styremøter i 2020. Driften av eiendommen og utleie har forløpt normalt.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet viser et underskudd på kr 5 295.

Resultatet er avregnet mellom sameiets 2 seksjoner og utgjør kr 17 717 for seksjon 1 (eiet av Tjuvholmen F7 Næring AS) og minus kr 23 012 for seksjon 2 (eiet av Miklagard Holding AS).

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

Inntekter eks. finansinntekter i 2020 var totalt kr 2 750 000 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 2 760 064 som er kr 33 176 høyere enn budsjett.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, 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 to seksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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



6. BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader på totalt kr 200 000 for seksjon 1, og en økning på kr 80 000 for seksjon 2 til totalt kr 2 630 000

Felleskostnadene avregnes hvert år og et eventuelt tilgodehavende utbetales forutsatt at likviditeten tillater det.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 35 658.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten, samt til egen budsjetttrapport.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 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

Indeksregulering av verdigrunnet på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. Denne reguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften holdes uendret % fra 1.1.2021.
Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 16.06.2021

Styret
i

Sameiet Tjuvholmen Allé 15,17,19

Bjørn Aanensen/s/
Styremedlem

Gjermund Fossnes/s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

2020

Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19 Org.nr. 898048462



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		2 750 000	2 750 000	2 575 000
Sum inntekter	1	2 750 000	2 750 000	2 575 000
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	443 856	393 207	347 317
Renovasjon	4	59 318	74 342	67 667
Vaktmester	5	68 180	56 960	38 973
Off. avgifter/vannavgift	6	58 736	46 089	55 318
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	355 640	235 806	250 621
Energi	8	833 102	979 442	1 017 196
Renhold	9	63 788	85 257	80 209
Uteområder	10	79 473	109 911	96 079
Forsikring	11	58 290	58 005	53 592
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	571 210	519 769	544 149
Støttefunksjoner	13	29 525	32 661	36 364
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	14	138 948	135 439	129 394
Sum driftskostnader		2 760 064	2 726 888	2 716 877
Driftsresultat		-10 064	23 112	-141 877
Finansinntekter	15	6 483	0	6 535
Finanskostnader		1 714	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		4 769	0	6 535
Resultat		-5 295	23 112	-135 342



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		203 605	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	16	0	41 322
Bankinnskudd	17	5 817	24 475
Sum omløpsmidler		209 422	65 797
Sum eiendeler		209 422	65 797
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-5 294	-135 342
Sum egenkapital	18	-5 294	-135 342
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		181 662	71 199
TI-avregning, skyldig		0	129 940
Ammen kortsiktig gjeld		33 054	0
Sum kortsiktig gjeld		214 716	201 139
Sum gjeld og egenkapital		209 422	65 797
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		209 422	65 797
Kortsiktig gjeld		214 716	201 139
Sum Arbeidskapital		-5 294	-135 342

Oslo, 16.06.2021
Styret for Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Gjermund Fossnes/s/
Styremedlem

Bjørn Aanensen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

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 tilsvarende års endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2020 – 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 **Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt*».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	250	3573	3823
Kvm i %	6,54 %	93,46 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020	64,71	60,64	60,91
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019	65,91	58,75	59,22
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018	56,43	54,45	54,58



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	35 614	103 276	138 890
Vedlikehold nytt utstyr	0	494	494
Vedlikehold heis	57 106	0	57 106
Vedlikehold VVS	141 032	15 778	156 810
Vedlikehold ventilasjon	42 218	8 638	50 856
Vedlikehold elektrisk anlegg	11 199	28 501	39 700
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	287 169	156 686	443 856

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.
Renovasjon	0	59 318	59 318
Sum Renovasjon	0	59 318	59 318

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	67 069	67 069
Diverse kostnader	0	1 110	1 110
Sum Vaktmester	0	68 180	68 180

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	58 736	58 736
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	58 736	58 736

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	145 588	145 588
Vedlikehold brannvernanlegg	186 096	5 968	192 064
Drift Alarm	0	17 989	17 989
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	186 096	169 544	355 640

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	20 758	136 674	157 432
Fjernvarme	0	307 508	307 508
Kjøling	0	368 162	368 162
Sum Energi	20 758	812 344	833 102

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	55 249	8 538	63 788
Sum Renhold	55 249	8 538	63 788



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	13 286	13 286
Skadedyrkontroll	0	615	615
Vedlikehold uteanlegg	31 543	34 029	65 572
Sum Uteområder	31 543	47 930	79 473

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	56 681	1 609	58 290
Sum Forsikring	56 681	1 609	58 290

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	7 726	7 726
Driftsavtaler TD og TI	244 351	319 133	563 484
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	244 351	326 859	571 210

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

Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	17 692	17 692
Kontorrekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	11 833	11 833
Sum Støttefunksjoner	0	29 525	29 525

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forretningsførsel	89 547	24 215	113 762
Forretningsførsel, tilleggstjenester	3 269	0	3 269
Revisjonshonorar	12 000	2 172	14 172
Datakostnader	0	0	0
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
Bankgebyr	5 745	0	5 745
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	112 561	26 387	138 948

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

Note 15 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renteinntekt, bank	34	0	34
Annen finansinntekt (utbytte)	6 449	0	6 449
Sum Finansinntekter	6 483	0	6 483

**Note 16 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.**

Periodiserte kostnader	0
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	0

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto	5 817
Sum bankinnskudd	5 817

Note 18 Egenkapital

	Næring	Kontor	Sameiet
Egenkapital IB	17 695	-153 037	-135 342
avgang/tilskudd	-17 695	153 037	135 342
Årets resultat	17 717	-23 012	-5 295
Annen egenkapital UB	17 717	-23 012	-5 294

Sameiet vil i 2021 kreditere Næring med kr 17 717 og Kontor faktureres kr 23 012. Dette gjelder henholdsvis for mye og for lite fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Seksjon 1 Næring/TBRH		Seksjon 2 Kontor		Sum	Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett		
Inntekter						
Felleskostnader	200 000	200 000	0	2 550 000	2 750 000	0
Sum inntekter	200 000	200 000	0	2 550 000	2 750 000	0
Driftskostnader inkl mva						
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	22 107	21 912	195	421 748	443 856	50 649
Renovasjon	18 367	19 451	-1 084	54 891	59 318	-15 024
Vaktmester	4 459	3 725	734	53 235	68 180	56 960
Off avgifter/vannavgif	13 286	12 653	633	45 450	58 736	12 647
Sikkerhet og vakthold (inkl. brauvenn)	23 257	15 419	7 838	332 383	355 640	119 834
Energi	52 010	70 437	-18 427	781 092	833 102	979 442
Renhold	692	957	-265	63 095	63 788	85 257
Utsområder	3 134	4 899	-1 765	76 339	79 473	-30 438
Forsikring	3 812	3 793	19	54 478	58 290	285
Teknisk Drif og -Forvaltning	30 454	33 990	-3 536	540 756	571 210	51 441
Støttefunksjoner	1 931	2 136	-205	27 594	29 525	-3 136
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	9 086	8 856	230	129 861	138 948	135 439
Sum driftskostnader	182 595	198 228	-15 633	2 577 469	2 760 064	33 176
Driftsresultat	17 405	1 772	15 633	-27 469	-10 064	-33 176
Finansinntekter	424	0	424	6 039	6 483	6 483
Finanskostnader	112	0	112	1 602	1 714	1 714
Sum finansinnt- og kostnader	312	0	312	4 487	4 769	0
Resultat	17 717	1 772	15 945	-23 012	-5 295	-28 407



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet	Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Kostnader inkl. mva							
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	287 169	208 125	156 686	185 082	443 856	393 207	50 649
Renovasjon	0	0	59 318	74 342	59 318	74 342	-15 024
Vaktmester	0	0	68 180	56 960	68 180	56 960	11 220
Off. avgifter/vannavgif	0	0	58 736	46 089	58 736	46 089	12 647
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	186 096	51 250	169 544	184 556	355 640	235 806	119 834
Energi	20 758	31 250	812 344	948 192	833 102	979 442	-146 340
Renhold	55 249	70 625	8 538	14 632	63 788	85 257	-21 469
Uteorålder	31 543	35 000	47 930	74 911	79 473	109 911	-30 438
Forsikring	56 681	55 332	1 609	2 673	58 290	58 005	285
Teknisk Drif og -Forvaltning	244 351	195 000	326 859	324 769	571 210	519 769	51 441
Sløttehjelps tjenester	0	0	29 525	32 661	29 525	32 661	-3 136
Adm inkl. forretningsførsel og styremonar	112 561	111 048	26 387	24 391	138 948	135 439	3 509
Sum driftskostnader	994 409	757 630	1 765 656	1 969 258	2 760 664	2 726 888	33 176



Sameiet Tjuvholmen Alle 15,17,19

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	2 830 000	2 750 000	2 750 000	2 575 000
Sum inntekter	2 830 000	2 750 000	2 750 000	2 575 000
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	313 649	443 856	393 207	347 317
Renovasjon	81 252	59 318	74 342	67 667
Vaktmester	58 672	68 180	56 960	38 973
Off. avgifter/vannavgift	53 175	58 736	46 089	55 318
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	251 439	355 640	235 806	250 621
Energi	1 033 106	833 102	979 442	1 017 196
Renhold	81 014	63 788	85 257	80 209
Uteområder	138 050	79 473	109 911	96 079
Forsikring	71 593	58 290	58 005	53 592
Teknisk Drift og -Forvaltning	541 042	571 210	519 769	544 149
Støttefunksjoner	30 593	29 525	32 661	36 364
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	140 757	138 948	135 439	129 394
Sum driftskostnader	2 794 342	2 760 064	2 726 888	2 716 877
Driftsresultat	35 658	-10 064	23 112	-141 877
Finansinntekter	0	6 483	0	6 535
Finanskostnader	0	1 714	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	4 769	0	6 535
Resultat	35 658	-5 295	23 112	-135 342



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allè 15,17 og 19s årsregnskap som viser et underskudd på kr 5.295. 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.

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



Revisoren AS

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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

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.

Strømmen, den 16. juni 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor