



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1
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: Philip Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 000	2 190 000
Sum inntekter		2 650 000	2 190 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 481 392	2 406 703
Sum kostnader		2 481 392	2 406 703
Driftsresultat		168 608	-216 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	51
Annen finansinntekt		6 252	6 224
Sum finansinntekter		6 280	6 275
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 280	6 275
Ordinært resultat før skattekostnad		174 887	-210 428
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 887	-210 428
Årsresultat		174 887	-210 428
Totalresultat		174 887	-210 428



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		325 594	40 746
Sum fordringer		325 594	40 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 271	4 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 271	4 492
Sum omløpsmidler		448 865	45 239
SUM EIENDELER		448 865	45 239

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		174 887	-210 428
Sum opptjent egenkapital		174 887	-210 428
Sum egenkapital		174 887	-210 428
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		100 813	23 443
Skyldige offentlige avgifter		157 003	157 003
Annen kortsiktig gjeld		16 162	75 221
Sum kortsiktig gjeld		273 978	255 667
Sum gjeld		273 978	255 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 865	45 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768564

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1
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: Philip Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 000	2 190 000
Sum inntekter		2 650 000	2 190 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 481 392	2 406 703
Sum kostnader		2 481 392	2 406 703
Driftsresultat		168 608	-216 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	51
Annen finansinntekt		6 252	6 224
Sum finansinntekter		6 280	6 275
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 280	6 275
Ordinært resultat før skattekostnad		174 887	-210 428
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 887	-210 428
Årsresultat		174 887	-210 428
Totalresultat		174 887	-210 428



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

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		325 594	40 746
Sum fordringer		325 594	40 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 271	4 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 271	4 492
Sum omløpsmidler		448 865	45 239
SUM EIENDELER		448 865	45 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 887	-210 428
Sum opptjent egenkapital		174 887	-210 428



Sum egenkapital	174 887	-210 428
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	100 813	23 443
Skyldige offentlige avgifter	157 003	157 003
Annen kortsiktig gjeld	16 162	75 221
Sum kortsiktig gjeld	273 978	255 667
Sum gjeld	273 978	255 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	448 865	45 239



Organisasjonsnr: 992 102 195
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 2 /
BOLETTE BRYGGE 1

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
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 2 Bolette Brygge 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 2 Bolette Brygge 1s årsregnskap som viser et overskudd på kr. 174.887. 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.



Revisoren AS

Styrets og forretningsførerens 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 31. august 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 26. juni 2019 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Steinar Ødegård	2019 (2 år)
Styremedlem:	Cathrine T. Hammer (Fratrødt)	2019 (2 år)
Styremedlem:	Bjørn Aanensen	2019 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygg med tilsammen 4 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 37 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 102 195.

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.

RAPPORTERING AV AVVIK OG BESTILLINGER

Næringsseksjonene skal bruke **Serviceorget** ved rapportering av avvik eller bestillinger.

Tjenesten er tilgjengelig via <http://tjuvholmendrift.no>

Dokumentet er elektronisk signert



HMS

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

Eierseksjonssameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem.

Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, elektrisk anlegg og utstyr.

Eierseksjonssameiet 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 seksjon er det styrets plikt å gjøre eier oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

For øvrig vises det til sameiets driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419329. 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 2021 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.

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.

Dokumentet er elektronisk signert



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 Andre Syversen (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. I dette arbeidet har styret hatt god kommunikasjon med Sebra Forvaltning AS og Tjuvholmen Drift AS. Driften av eiendommen har forløpt normalt.

Dokumentet er elektronisk signert



5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og viser et overskudd på kr 174 887.

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

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 2 481 392 som er kr 76 045 lavere enn budsjettert. Hovedårsakene er følgende:

- Kostnad til strøm og fjernvarme har vært lavere enn normalt.

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

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

Forøvrig 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.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 58 327. 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 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 verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. 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 %.

Dokumentet er elektronisk signert



KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften øker med 1 % 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, 30.8.2021

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 2/Bolette Brygge 1

Steinar Ødegård

Styreleder

Bjørn Aanensen

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

2020

Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1 Org.nr. 992102195

1

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		2 650 000	2 650 000	2 190 000
Sum inntekter	1	2 650 000	2 650 000	2 190 000
Driftskostnader inkl. mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	526 664	306 608	330 327
Reno/vasjon	4	83 856	99 382	94 075
Vaktmester	5	76 115	52 932	42 826
Off. avgifter/vannavgift	6	141 907	123 145	157 808
Sikkerhet og vaktbøid (inkl. brannøvern)		290 265	301 186	319 609
Energi	8	461 360	768 065	676 219
Renhold	9	70 723	96 126	46 645
Uteområder	10	54 494	71 745	59 176
Forsikring	11	57 267	55 594	51 973
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	583 183	526 301	492 641
Skøttefunksjoner	13	28 480	31 903	32 599
Adm., inkl. forretningsførsel og styrehonorar		107 080	124 450	102 806
Sum driftskostnader		2 481 392	2 557 437	2 406 703
Driftsresultat		168 608	92 563	-216 703
Finansinntekter	15	6 280	0	6 275
Sum finansinnt.- og kostnader		6 280	0	6 275
Resultat		174 887	92 563	-210 428

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		318 897	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 183
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	16	6 697	39 564
Bankinnskudd	17	123 271	4 492
Sum omløpsmidler		448 865	45 239
Sum eiendeler		448 865	45 239
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		174 887	-210 428
Sum egenkapital	18	174 887	-210 428
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		100 813	23 443
Forskuddsbetalte felleskostnader		157 003	157 003
TI-avregning, skyldig		0	75 221
Ammen kortsiktig gjeld		16 162	0
Sum kortsiktig gjeld		273 978	255 667
Sum gjeld og egenkapital		448 865	45 239
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		448 865	45 239
Kortsiktig gjeld		273 978	255 667
Sum Arbeidskapital		174 887	-210 428

Oslo, 30.08.2021
Styret for Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette
Brygge1

Steinar Ødegård
Styreleder

Bjørn Aanensen
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 tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **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 2020 – fordelt*».

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

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	137 293	98 913	236 207
Vedlikehold nytt utstyr	0	473	473
Vedlikehold heis	49 540	0	49 540
Vedlikehold VVS	42 364	34 847	77 211
Vedlikehold ventilasjon	42 424	59 628	102 052
Vedlikehold elektrisk anlegg	37 513	23 669	61 182
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	309 135	217 529	526 664

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	83 856	83 856
Sum Renovasjon	0	83 856	83 856



Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	75 051	75 051
Diverse utstyr	0	1 063	1 063
Sum Vaktmester	0	76 115	76 115

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	141 907	141 907
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	141 907	141 907

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	139 438	139 438
Vedlikehold brannvernanlegg	66 083	67 515	133 598
Heis-/alarmtelefon	0	17 229	17 229
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	66 083	224 182	290 265

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	73 051	73 051
Fjernvarme	0	388 309	388 309
Sum Energi	0	461 360	461 360

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	64 992	5 732	70 723
Sum Renhold	64 992	5 732	70 723

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	12 725	12 725
Skadedyrkontroll	8 588	589	9 177
Vedlikehold uteanlegg	0	32 592	32 592
Sum Uteområder	8 588	45 906	54 494

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	55 726	1 541	57 267
Sum Forsikring	55 726	1 541	57 267

Note 12 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	24 454	7 399	31 853
Driftsavtaler TD og TI	245 677	305 653	551 330
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	270 131	313 052	583 183

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



Note 13 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	16 945	16 945
Kontorrekvisita	0	0	0
Datakostnader	2 500	0	2 500
Tele data	0	8 523	8 523
Diverse kostnader	512	0	512
Sum Støttefunksjoner	3 012	25 468	28 480

Note 14 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forretningsførsel	63 669	23 192	86 861
Forretningsførsel Tilleggstjenester	1 901	0	1 901
Revisjonshonorar	13 125	2 080	15 205
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Bankgebyr	1 113	0	1 113
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	81 808	25 272	107 080

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	28	0	28
Annen finansinntekt (utbytte)	6 252	0	6 252
Sum Finansinntekter	6 280	0	6 280

Note 16 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodiserte kostnader		6 697	
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader		6 697	

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto nr. 1503.02.86054		123 271	
Sum bankinnskudd		123 271	

Note 18 Egenkapital

EGENKAPITAL

	Kontor	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	-144 414	-66 014	-210 428
avgang/tilskudd	144 414	66 014	210 428
+ årets resultat	22 847	152 040	174 887
Annen egenkapital UB	22 847	152 040	174 887

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor og Næring med kr 22 847 og kr 152 040 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2020.



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Avvik		Høring		Virkelig		Avvik		Sum	
	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett
Inntekter	2 100 000	2 100 000	0	550 000	550 000	0	0	0	0	0	0	2 650 000	2 650 000	0	0	0
Felleskostnader	2 100 000	2 100 000	0	550 000	550 000	0	0	0	0	0	0	2 650 000	2 650 000	0	0	0
Sum inntekter	2 100 000	2 100 000	0	550 000	550 000	0	0	0	0	0	0	2 650 000	2 650 000	0	0	0
Driftskostnader inkl navn																
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	486 351	279 542	206 809	40 313	27 066	13 247	526 664	306 608	220 056							
Renovasjon	38 753	51 795	-13 042	45 104	47 587	-2 483	83 856	99 382	-15 526							
Vaktneser	67 442	47 614	19 828	8 673	5 318	3 355	76 115	52 932	23 183							
Off avgifter/vannavgift	82 672	52 015	30 657	59 234	71 130	-11 896	141 907	123 145	18 762							
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvøm)	2 59 368	270 196	-10 828	30 897	30 990	-93	290 265	301 186	-10 921							
Energi	339 658	496 711	-157 053	121 702	271 354	-149 652	461 360	768 065	-306 705							
Renhold	64 781	94 373	-29 592	5 943	1 753	4 190	70 723	96 126	-25 403							
Utsonder	48 922	64 537	-15 615	5 572	7 208	-1 636	54 494	71 745	-17 251							
Forsikring	50 888	49 503	1 385	6 379	6 091	288	57 267	55 594	1 673							
Teknisk Drift og -forvaltning	522 910	471 005	51 905	60 273	55 296	4 977	583 183	526 301	56 882							
Støttefunksjoner	25 584	28 674	-3 090	2 895	3 229	-334	28 480	31 903	-3 423							
Adm,inkl. Ernæringsforseel og styrehonør	95 403	110 961	-15 558	11 677	13 489	-1 812	107 080	124 450	-17 370							
Sum driftskostnader	2 082 731	2 016 926	65 805	398 661	540 511	-141 850	2 481 392	2 557 437	-76 045							
Driftsresultat	17 269	83 074	-65 805	151 339	9 489	141 850	168 608	92 563	76 045							
Finansinntekter	5 578	0	5 578	701	0	701	6 280	0	6 280							
Sum finansinnt- og kostnader	5 578	0	5 578	701	0	701	6 280	0	6 280							
Resultat	22 847	83 074	-60 227	152 040	9 489	142 551	174 887	92 563	82 324							



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

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

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	309 135	94 125	215 010	217 529	526 664	306 608
Renovasjon	0	0	0	83 856	83 856	99 382
Vaktmester	0	0	0	76 115	76 115	52 932
Ofte avgifter/vannavgift	0	0	0	141 907	141 907	123 145
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. bmnunvern)	66 083	65 000	1 083	224 182	290 265	301 186
Energi	0	0	0	461 360	461 360	768 065
Renhold	64 992	85 625	-20 633	5 732	70 723	96 126
Uteområder	8 588	0	8 588	45 906	71 745	71 745
Forsikring	55 726	53 034	2 692	1 541	54 494	55 594
Teknisk Drift og -Forvaltning	270 131	215 250	54 881	313 052	57 267	526 301
Støttefunksjoner	3 012	2 500	512	25 468	28 480	31 903
Adm. inkl. forretningsfører og styrehonorar	81 808	101 089	-19 281	25 272	107 080	124 450
Sum driftskostnader	859 474	616 623	242 851	1 621 919	2 481 392	2 557 437
					-318 895	-76 045



Sameiet Tjuvholmen Allé2Bolette Brygge1

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	2 780 000	2 650 000	2 650 000	2 190 000
Sum inntekter	2 780 000	2 650 000	2 650 000	2 190 000
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	396 549	526 664	306 608	330 327
Renovasjon	106 890	83 856	99 382	94 075
Vaktmester	54 572	76 115	52 932	42 826
Off. avgifter/vannavgift	161 614	141 907	123 145	157 808
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	314 202	290 265	301 186	319 609
Energi	700 793	461 360	768 065	676 219
Renhold	118 438	70 723	96 126	46 645
Uteområder	116 091	54 494	71 745	59 176
Forsikring	71 235	57 267	55 594	51 973
Teknisk Drift og -Forvaltning	541 901	583 183	526 301	492 641
Støttefunksjoner	25 710	28 480	31 903	32 599
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	113 678	107 080	124 450	102 806
Sum driftskostnader	2 721 673	2 481 392	2 557 437	2 406 703
Driftsresultat	58 327	168 608	92 563	-216 703
Finansinntekter	0	6 280	0	6 275
Sum finansinnt.- og kostnader	0	6 280	0	6 275
Resultat	58 327	174 887	92 563	-210 428



**Sameiet Tjuvholmen Allè 2 / Bolette Brygge 1
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet Sameiet Tjuvholmen Allè 2 / Bolette Brygge 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 30.08.2021

Styrets leder

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsdok.til. sign


Name
Ødegård, Steinar

Date
2021-08-31

Name
Aanensen, Bjørn

Date
2021-08-30

Identification

 Ødegård, Steinar

Identification

 Aanensen, Bjørn



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