



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 656 808	4 613 402
Sum inntekter		5 656 808	4 613 402
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		5 113 278	4 882 289
Sum kostnader		5 250 198	5 019 209
Driftsresultat		406 609	-405 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 992	20 031
Sum finansinntekter		21 992	20 031
Annen finanskostnad		1	
Sum finanskostnader		1	0
Netto finans		21 991	20 031
Resultat før skattekostnad		428 601	-385 775
Årsresultat		428 601	-385 775
Totalresultat		428 601	-385 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		428 601	-385 775
Sum overføringer og disponeringer		428 601	-385 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		157 798	296 159
Sum fordringer		157 798	296 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 892	640 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 892	640 607
Sum omløpsmidler		517 690	936 766
SUM EIENDELER		517 690	936 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		468 119	122 379
Sum opptjent egenkapital		468 119	122 379
Sum egenkapital		468 119	122 379
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		-15 021	454 882
Annen kortsiktig gjeld		64 592	359 506
Sum kortsiktig gjeld		49 571	814 388
Sum gjeld		49 571	814 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 690	936 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424544

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 656 808	4 613 402
Sum inntekter		5 656 808	4 613 402
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		5 113 278	4 882 289
Sum kostnader		5 250 198	5 019 209
Driftsresultat		406 609	-405 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 992	20 031
Sum finansinntekter		21 992	20 031
Annen finanskostnad		1	
Sum finanskostnader		1	0
Netto finans		21 991	20 031
Resultat før skattekostnad		428 601	-385 775
Årsresultat		428 601	-385 775
Totalresultat		428 601	-385 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		428 601	-385 775
Sum overføringer og disponeringer		428 601	-385 775



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		157 798	296 159
Sum fordringer		157 798	296 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 892	640 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 892	640 607
Sum omløpsmidler		517 690	936 766
SUM EIENDELER		517 690	936 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		468 119	122 379
Sum opptjent egenkapital		468 119	122 379



Sum egenkapital	468 119	122 379
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	-15 021	454 882
Annen kortsiktig gjeld	64 592	359 506
Sum kortsiktig gjeld	49 571	814 388
Sum gjeld	49 571	814 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	517 690	936 766



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 938

Sameiet Lille Stranden 2



Velkommen til årsmøte i Sameiet Lille Stranden 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 17:00, Tjuvholmen Alle 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Endring av godtgjørelse til styret
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lille Stranden 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hamid Mozaffarian - Styreleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen; velges i fysisk møte. Som protokollvitner; velges i fysisk møte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0938 Årsrapport Lille Stranden 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr.

Forslag til vedtak
Styres godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 7

Forslag: Endring av godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å øke styregodtgjørelsen i neste styreperiode 2024/2025 fra kr 120 000 til kr 190 000.

Begrunnelse:

- En markant økning av arbeidsmengden og tidsbruken, spesielt som følge av aldringen av sameiets bygg
- Økning i oppfølgingssaker, drift, rehabilitering og vedlikeholdsarbeid knyttet til felles infrastrukturen på Tjuvholmen
- Styretgodtgjørelsen har ikke blitt justert siden 2020 og har ikke fulgt konsumprisindeksen

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at godtgjørelse til styre øker i fra kr 120 000 til kr 190 000, for neste styreperiode 2024/2025. Styre fordeler honoraret internt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hamid Mozaffarian

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Næss Johansen



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hamid Mozaffarian	Lille Stranden 2
Styremedlem	Astrid Næss Johansen	Lille Stranden 2
Styremedlem	Viktor Asbjørn Lillehagen	Hjørungveien 1

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no). Styret ber alle eiere om å laste ned Vibbo-appen på sin smarttelefon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Lille Stranden 2

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Lille Stranden 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992007125, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 210/34

Postadresse: S. 938 Sameiet Lille Stranden 2, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Fakturering: Leverandører bør sende fakturaer som EHF til organisasjonsnummeret deres, eller som PDF til fakturamottak@obos.no.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lille Stranden 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Sebra Forvaltning AS fram til 01.12.2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen i henhold til kontrakt fra 01.12.2023. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

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-post: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

Boligperm

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

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.

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

Brannsikringsutstyr

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

Kabel-tv og bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor om grunnpakke TV.

Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91 50 90 00 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV signaler/kanaler.

Sameiet har en avtale med Lynet Internett om fibernett.

Spørsmål som gjelder dette, kan rettes til Lynet Internett på telefon 21 99 33 66. Se ellers www.lynet.no.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419676.

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.

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.

Innboforsikring

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 sørge for at leietaker har tilsvarende forsikring.

Årsoppgave - ligningsverdi – eiendomsskatt

Hvert år beregner og fordeler OBOS beløpene som skal med på skattemeldingen (tredjeparts-opplysninger) til hver enkelt boligeier.

Flertallet vil motta den via Vibbo, og vi sender deg varsler via e-post eller SMS så fort opplysningene er klare. Resten vil motta den på andre måter. Alle mottar innen 15. februar.

Du får tilgang til opplysningene trygt og enkelt tilgjengelig under menypunktet "Min bolig" på Vibbo.

Eiere som har flyttet, har reservert seg mot digital kommunikasjon, er juridisk eier eller vi ikke har e-postadressen eller mobilnummeret til, får opplysningene tilsendt på Digipost eller i posten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Tjuvholmen infrastruktur as (TI)

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

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

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Marlene Wold (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordeling 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.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem ordinære styremøter. Styremedlemmene har i tillegg hatt svært tett, tilnærmet daglig kontakt, og har behandlet aktuelle saker fortløpende på telefon og e-post. Styremedlemmene har deltatt på en rekke befariingsrunder og møter med ulike leverandører knyttet til vedlikehold og drift av bygget.

Styreleder har i tillegg deltatt på to møter i Tjuvholmen Infrastruktur (TI) Brukerforum, som er møter mellom ledere i boligsameiene, Tjuvholmen Drift (TD), Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell, hvor saker av felles interesse orienteres, drøftes og besluttet. Tjuvholmen Infrastruktur er etablert av utbygger, se punkt 3 i årsberetningen for detaljer.

I tillegg har styrets medlemmer hatt løpende kontakt med TI og TD for å håndtere saker knyttet til felles infrastruktur, sameiet og dets daglige drift.

Styret har brukt betydelig tid på å sette seg inn i de nye løsningene fra OBOS, Vibbo og Styrerommet etter at vi valgte OBOS som ny forvalter for sameiet. Gjennom OBOS har styret gjennomført flere fysiske og digitale kurs og opplæringer i disse verktøyene. Vibbo fungerer som sameiets intranett, der styret kan publisere og samle all informasjon om vårt sameie, samt håndtere all kommunikasjon til og fra styret. Styrerommet er et digitalt verktøy spesielt utviklet for sameier, som gir styret muligheten til å administrere sameiet mer effektivt og strømlinjeformet.

Økonomien til sameiet

Styret har kontrollansvar for økonomi og regnskap, og skal sikre at egenkapitalen og likviditeten i selskapet er forsvarlig.

Styret har vært tilbakeholdent med å starte større vedlikeholdsarbeid i 2022 og 2023, og har kun utført nødvendige vedlikehold. Dette er gjort for å kunne opprettholde sameiets likviditetsbuffer og betalingsevne



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

i balanse, og for å unngå ytterligere økninger i felleskostnadene som tidligere har vært nødvendig på grunn av generell prisstigning og økte kostnader i samfunnet i de siste årene.

Styret mener at sameiets økonomi nå er tilfredsstillende, sett i lys av de siste årenes prisinflasjon. Med det sagt er bygg og eiendom, spesielt fellesanlegg/infrastruktur på Tjuvholmen, kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette kan dessverre føre til uforutsette vedlikeholdsbehov, noe som styret ikke alltid har budsjettert for eller har noen påvirkningsevne for når slike behov oppstår.

Drift og vedlikehold i sameiet

Det viktigste vedlikeholdsarbeidet som styret har godkjent det siste året:

Lekkasje i kobberledningen (mai 2023)

Reparasjon av lekkasje i kobberledningen (Cu-rør) VVC i teknisk rom 1 (H23-H24-H25) (F2/H22-26 - Sam. Tj.allé, Lille Str., Bolette Br.)

Bytte heisalarm fra fastlinje til heisalarm (juni 2023)

Det ble gjennomført bytte av flere komponenter i heisen, blant annet, bytte backup-batteri til alarm og nødkjøring, bytte styresko innlegg på motvekt og heiskupe samt bytte slitte vifter og filter i heisstyringen.

Takterrasse (juni 2023)

Styret reklamerte på arbeidet som ble utført på terrassegulvet i fjor. Det ble påpekt behov for å korrigere opprettelsen av terrassegulvet, samt å utbedre løse terrassebord og manglende skruer.

Planting i blomsterkassene og i bakgården (august 2023)

Det ble kjøpt inn en del blomster og planter til blomsterkassene på de tre ulike etasjene som vender ut mot Olav Selvaags plass 1. Styrelederen og et annet styremedlem tok frivillig på seg ansvaret med å stå for innkjøp og dyrking av plantene.

Et eldre og tørt tre i sameiets bakgård/artium ble fjernet av hensyn til sikkerheten og for å forhindre skade på bakken og eiendommen forårsaket av røttene.

Lekkasje v.v-sirkulasjon (august 2023)

Utbedring av lekkasjen på varmtvannsirkulasjonen under etg BB5 (F2/H22-26 - Sam. Tj.allé, Lille Str., Bolette Br.), og denne gangen opp til H26.

Service og utbedringer av dører, inkludert inngangsdøren (okt 2023)

Flere dører i bygget ble justert og smurt. Låsen på inngangsdøren ble reparert. Det ble utført utskifting av glideskinne og justering av dørlukker i 6. etasje, i tillegg til justering og smøring av flere andre dører.

Skift av filter hovedvanninnlegget (okt. 2023)

Filteret på hovedvanninntaket for hele F2-området ble skiftet ut.

Montering av frekvensomformer vvs sirkulasjon (nov 2023)

Det har vært utfordringer med mye lekkasjer på varmt vann sirkulasjon i F2, grunnet for høy hastighet på pumpen som var uten frekvensstyring. Det ble derfor montert frekvensomformer for å justere hastigheten ned på vannstrømmen. Dette vil redusere innvendig slitasje og lengre levetid på røranlegget.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Montering av ny Kac boks for rømning mellom H22-H2 (des 2023)

Etter en brannforebyggende inspeksjon ble det oppdaget skader og knust glass på en KAC-boks i 8. etasje. Det var ikke mulig å resette den ved å snu den, så det ble montert en ny.

Nye avtaler som sameiet har inngått

Bytte av forretningsfører (mai 2023)

Styret valgte i 2023 å si opp avtalen med Sebra på grunn av økende misnøye med den service, oppfølging og kvalitet de leverte i de siste to årene.

Etter en grundig markedsundersøkelse, besluttet styret å inngå avtale med OBOS som sameiets nye forretningsfører fra 01.desember.2023. Valget ble begrunnet med flere faktorer, deriblant en mer gunstig pris sammenlignet med Sebra, bedre og moderne digitale kommunikasjons- og styringsverktøy (Vibbo og Styrommet), samt OBOS sin allerede etablerte erfaring med forvaltning av flere sameier på Tjuvholmen og gode kjennskap til å håndtere de komplekse regnskapene på tvers av sameiet, TI og TD.

Snøfjerning (februar 2024)

Bymiljøetaten har gjennomført flere befaringer med etterfølgende utstedelser av gebyrer til gårdeiere i Oslo i vinter. Det de kontrollerer er hvorvidt gårdeierne har tilstrekkelige rutiner rundt sikring av snø- og isfall fra tak.

Det ble sendt ut en avtale utarbeidet av Tjuvholmen drift for signering angående fjerning av is og snø på tak på Tjuvholmen. Denne avtalen er et resultat av en avropsavtale fra rammeavtalen mellom Newsec og Trippel Høydeservice.

Det var i utgangspunktet valgfritt å inngå denne avtalen, men sameiet besluttet å signere avtalen, med tanke på det store antallet balkonger som stikker ut og kan utgjøre potensiell fare for isfall.

Avtalen gjelder kun utrykning etter bestilling og vil derfor ikke medføre en kostnad så lenge det ikke blir bestilt bistand. Securitas gjennomfører som vanlig sine daglige kontrollrunder på snø og is ved tak på vinterhalvåret og sperrer av områder hvor dette er nødvendig.

Service avtale OBOS-nøkkel (mars 2024)

Styret har inngått en serviceavtale med R. Bergersen AS for de digitale nøkkel-låsene (OBOS-nøkkel) på boddørene i kjelleren. Avtalen dekker årlig inspeksjon, batteribytte og oppdatering av låsesoftwaren.

Klager på støy og annet

Det totale antall klager har vært om lag det samme sammenlignet med forrige periode. Styret har mottatt enkelte klager av forskjellige art hovedsakelig på støy fra bråk, høy musikk og fester.

Styret har i to konkrete tilfeller sendt klager og advarsel til seksjonseierne. En knyttet til støy, gjentatte høylytte krangler og flere brudd på husordensregler, i et av tilfellene måtte Tjuvholmen Securitas be politiet om assistanse for videre oppfølging, en i forbindelse med flere tilfeller av hærverk på bygningen og veggene i trappeoppgangen etter en stor fest med mange deltakere. Vedkommende dekket kostnadene for utbedringer og reparasjoner. Disse ble håndtert på en ryddig og saklig måte.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

INFORMASJONSSAKER FRA STYRET

a) Installasjon av ny sjakt i bakgården

Selvaag Eiendom AS ønsker å bygge en større pipesjakt i bakgården, dette for å gi bedre ventilasjon til kjøkkenet til næringslokalene i Lille Stranden 2 (tidligere Sanoma).

Da den nye pipesjakten vil være svært dominerende i bakgården, samt kunne føre til støy og matlukt på tak og i bakgård, ønsker vi å orientere om dette på årsmøtet. Beskrivelsen av tegningene viser en omfattende endring av bygningens fasade over flere etasjer, som et resultat av sjaktens betydelige størrelse og dimensjoner.

Styret har anmodet Selvaag om flere skriftlige bekreftelser og godkjenninger fra blant annet arkitekt om plassering, materialvalg og farge, dokumentasjon som bekrefter at sjakten ikke vil medføre støy, vibrasjoner eller lukt, samt bekreftelse på at Selvaag vil stå ansvarlig for all vedlikehold og eventuelle fremtidige skader på bygget som følge av sjakten.

Saken blir først lagt frem for avstemning når all informasjon vi har bedt om er mottatt og har blitt behandlet internt av styret.

Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo-plattformen. Her finner du sameiets Husordensregler og vedtekter, samt en god del nyttige informasjon under "Temaer".

Likevel ønsker styret å fremheve følgende viktige punkter:

b) Påminnelse om meldeplikt ved utleie av bruksenhet

Ved krise, lekkasjer mv. er det nødvendig for styret og Tjuvholmen Drift å kunne få kontakt med seksjonseiere og leietakere raskt. I henhold til sameiets vedtekter § 2, 4. ledd, må erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet meldes til sameiets Styre og forretningsfører for registrering.

Alle registreringer gjøres enklest via Vibbo, eller sendes via e-post til Styret.

c) Brann-detektor, brann utstyr(slukkeutstyr)

Styret ønsker å gjøre beboere oppmerksom på at det ikke er tillatt å demontere fastmontert brann-detektor i egen seksjon. Styret har dessverre oppdaget at dette har blitt gjort i noen leiligheter.

Brann-detektor er en del av sikkerhetsutstyret i bygget, og må ikke deaktiveres eller demonteres. Demontering/deaktivering er en farlig og grov handling som kan påføre sameiet og beboerne i bygget skade på liv, helse, eiendom og materielle verdier.

Demontering av brannalarm og annet brann utstyr er i strid med eierseksjonsloven § 25 som legger til grunn at seksjonseier ikke kan bruke sin enhet slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseieren blir i tillegg økonomisk ansvarlig for skade som kan oppstå på grunn av dette. For å synliggjøre alvoret knyttet til brann-sikkerhet viser Styret til eierseksjonsloven §38 som legger til grunn at Styret kan kreve tvangssalg av en seksjon hvis en seksjonseier til tross for fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter.

Seksjonseieren blir i tillegg økonomisk ansvarlig for skade som kan oppstå på grunn av dette. For å synliggjøre alvoret knyttet til brann-sikkerhet viser Styret til eierseksjonsloven §38 som legger til grunn



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

at Styret kan kreve tvangssalg av en seksjon hvis en seksjonseier til tross for fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter.

d) Standard navneskilt på postkasser

Styret ønsker å minne seksjonseierne og beboerne på at standard navneskilt til postkasser er obligatorisk.

Det er ikke tillatt å bruke annen merking av postkasser o.l. enn standard navneskilt.

Alle ikke standard navneskilter og klistermerker vil bli fjernet. Kostnader for fjerning og eventuelle skader på postkassen vil belastes eieren.

Standard navneskilter bestilles gjennom Tjuvholmen Drift på Boligperm.no.

e) Sjøppel og avfallshåndtering

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene, søppelrommene, heisen og i fellesarealene i vårt sameie, ref. sameiets Husordensregler punkt 2.5. Søppelposene må behandles på en forsvarlig måte og være så tette at det ikke renner ut væske fra dem, slik at man unngår å etterlate seg spor i heisen og fellesarealene med sterkt lukt. Dersom det har lekket væske fra en søppelpose man har båret ned, må dette vaskes opp umiddelbart.

Større mengder avfall (gamle møbler, hvitevarer, flytteavfall, oppussingsavfall o.l.) må seksjonseier selv fjerne eller kjøre vekk til et kommunalt deponi, eller leveres til miljøstasjonen ved innkjøringen til Tjuvholmen garasjeanlegget.

Slikt avfall skal ikke henses på sameiets felles arealer eller forårsake overbelastning av sameiets faste avfallshåndtering.

De som ikke overholder reglene for avfallshåndtering vil bli gjort økonomisk ansvarlig og må dekke kostnadene for å få fraktet bort gjenstander.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 468 119.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 186 022 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lille Stranden 2.

Lån

Sameiet Lille Stranden 2 har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Stranden 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 428.601. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 30. april 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 656 808	4 607 902	5 344 534	5 670 362
Andre inntekter		0	5 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 656 808	4 613 402	5 344 534	5 670 362
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-13 500	-16 005	-16 005	-15 000
Forretningsførerhonorar		-118 144	-149 920	-166 845	-106 250
Konsulentonorar	6	-29 046	-16 583	-5 013	0
Drift og vedlikehold	7	-408 404	-1 071 072	-1 116 645	-685 489
Forsikringer		-246 726	-179 589	-250 606	-265 100
Kommunale avgifter		0	-441 637	-450 060	0
Tjuvholmen infrastruktur ¹		-3 764 840	-767 806	-470 664	-3 735 063
Tjuvholmen drift		-193 335	0	-286 558	-220 000
Energi/fyring		0	-1 463 186	-1 321 790	0
TV-anlegg/bredbånd		-291 654	-284 754	-215 190	-338 071
Andre driftskostnader	8	-47 629	-491 737	-311 566	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 250 198	-5 019 209	-5 109 427	-5 547 893
DRIFTSRESULTAT		406 609	-405 807	235 107	-129 176
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	21 992	20 031	0	0
Finanskostnader	10	-1	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 991	20 031	0	0
ÅRSRESULTAT		428 601	-385 775	235 107	-129 176
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		428 601			

¹ Se eget vedlegg med avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS og spesifisert budsjett for 2024



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 255	803
Forskuddsbetalte kostnader		130 543	295 355
Andre kortsiktige fordringer		0	1
Driftskonto OBOS-banken		353 328	0
Sparekonto OBOS-banken		5 959	0
Innestående i andre banker		605	640 607
SUM OMLØPSMIDLER		517 690	936 766
<hr/>			
SUM EIENDELER		517 690	936 766
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	468 119	122 379
SUM EGENKAPITAL		468 119	122 379
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 592	359 506
Leverandørgjeld		-15 021	454 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 571	814 388
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 690	936 766
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024

Styret i Sameiet Lille Stranden 2

Hamid Mozaffarian /s/ Astrid Næss Johansen /s/ Viktor Asbjørn Lillehagen /s/



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	3 893 666
Felleskostnader næring	980 833
Kapitalinnkalling bolig	328 104
Kabel-TV bolig	288 350
Vedlikeholdsfond bolig	165 854
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 656 808

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Marsh AS, honorar	-8 287
Tilleggstjenester, BORI	-20 759
SUM KONSULENTHONORAR	-29 046

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-329 786
Drift/vedlikehold VVS	-446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 581
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 670
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-408 404

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-39 759
Snørydding	-825
Kontor- og datarekvisita	-267
Andre kontorkostnader	-427
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 629

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter bank	686
Andre renteinntekter	21 147
SUM FINANSINNTEKTER	21 992



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-1

NOTE: 11

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2023	2022
Andel bolig	66 986	39 519
Refundert næring	-82 860	0
Andel næring	483 993	82 860
SUM EGENKAPITAL	468 119	122 379

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Konto	AVREGNING FOR 2023				Budsjett				Avvik			
	Fra Tjuvholmen Infrastruktur				Fra Tjuvholmen Infrastruktur				Fra Tjuvholmen Infrastruktur			
	Sum	Bolig	TBRH	Rest	Sum	Bolig	TBRH	Rest	Sum	Bolig	TBRH	Rest
Sameiet Lille Stranden 2	3 764 840	2 993 288	703 622	67 930	3 896 671	3 027 128	823 806	45 737	-131 831	-33 840	-120 184	22 193
6570 Arbeidsmåler	1 344	1 183	161		1 430	1 259	171		-86	-76	-10	
6300 Leie av driftsentral	32 265	28 396	3 869		30 106	26 496	3 610		2 159	1 900	259	
6600 Forvaltning	39 386	34 663	4 723		36 709	32 307	4 402		2 677	2 356	321	
6606 Konsulent tjenester	15 526	13 664	1 862		7 151	6 294	857		8 375	7 371	1 004	
6610 Bygningsmessig vedlikehold	222 186	195 544	26 642		153 447	140 643	12 805		68 738	54 901	13 837	
6611 Vedlikehold nytt utstyr	7 247	6 378	869		8 581	7 552	1 029		-1 334	-1 174	-160	
6612 Vedlikehold VVS	83 921	79 174	4 747		288 573	252 951	35 622		-204 652	-173 777	-30 875	
6614 Vedlikehold EI	86 056	75 738	10 319		139 552	122 818	16 733		-53 495	-47 081	-6 415	
6617 Ventilasjon	211 397	94 393	117 004		188 164	117 928	70 236		23 233	-23 534	46 768	
6618 Renhold	18 412	16 849	1 563		13 051	11 486	1 565		5 362	5 364	-2	
6620 Elektrisitet	277 193	176 409	100 783		347 926	219 978	127 949		-70 734	-43 568	-27 166	
6623 Renovasjon	124 601	33 253	23 418	67 930	81 858	21 967	14 155	45 737	42 743	11 286	9 264	22 193
6670 Energiforvaltning	1 716	1 510	206		13 987	12 310	1 677		-12 271	-10 800	-1 471	
6624 Vaktmester	77 377	64 155	13 222		83 789	69 501	14 288		-6 412	-5 346	-1 066	
6626 Forsikring (ikke mva)	11 671	10 272	1 399		7 170	6 310	860		4 501	3 961	540	
6627 Vann avgift	385 795	267 005	118 790		328 158	201 152	127 006		57 637	65 853	-8 216	
6628 Off. Avgift	43 340	43 340			40 044	40 044			3 296	3 296		
6629 Drift Alarm	23 954	21 082	2 872		33 252	29 265	3 987		-9 298	-8 183	-1 115	
6632 Fjernvarme	1 032 422	892 080	140 342		973 863	714 165	259 698		58 559	177 915	-119 356	
6633 Sjønmsking	52 776	46 448	6 328		68 650	60 418	8 232		-15 874	-13 970	-1 903	
6634 Vekthold	287 469	252 399	34 470		282 084	248 260	33 824		5 385	4 739	646	
6655 Skadedyrbekjempelse	1 657	1 458	199		1 526	1 343	183		131	115	16	
6636 Utareal	119 986	105 599	14 387		109 401	97 140	12 262		10 585	8 459	2 126	
6652 Brann og beredskap	93 384	79 540	13 844		155 291	142 938	12 353		-61 907	-63 398	1 491	
6701 Honorar revsjon	3 884	3 418	466		2 384	2 098	286		1 500	1 320	180	
6730 Syrehonorar (ikke mva)	7 833	6 894	939		3 051	2 685	366		4 782	4 208	573	
6901 Tele data	12 846	11 306	1 540		17 639	15 524	2 115		-4 793	-4 218	-575	
7790 Annen kost/kantinedrift (ikke mva)	-13 783	-12 130	-1 653						-13 783	-12 130	-1 653	
6740 Driftsavtale honorar	502 977	442 666	60 311		479 834	422 298	57 536		23 143	20 368	2 775	

Vedlegg 1

23 av 26

BESKYTTET

0938 Årsrapport Lille Stranden 2.pdf



0938 Sameiet Lille Stranden 2
Organisasjonsnummer: 992 007 125
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Tjuvholmen Budsjett m/lån, Direkte og TI, fordelt September 2023									
Sameiet Lille Stranden 2									
Alle beløp i NOK									
Tekst	Bolig			Næring			Sum/Sameiet		
	Direkte	TI	Sum	Direkte	TI	Sum	Direkte	TI	Sum
Inntekter									
3610 Felleskostnader Bolig	4 088 000	0	4 088 000	0	0	0	4 088 000	0	4 088 000
3611 Felleskostnader Næring	0	0	0	1 070 000	0	1 070 000	1 070 000	0	1 070 000
Felleskostnader	4 088 000	0	4 088 000	1 070 000	0	1 070 000	5 158 000	0	5 158 000
3900 Vedlikeholdsfond	174 291	0	174 291	0	0	0	174 291	0	174 291
Vedlikeholdsinntekter	174 291	0	174 291	0	0	0	174 291	0	174 291
3617 Kabel-tv og bredbånd	338 071	0	338 071	0	0	0	338 071	0	338 071
Kabel-TV, bredbånd, internett	338 071	0	338 071	0	0	0	338 071	0	338 071
Sum inntekter	4 600 362	0	4 600 362	1 070 000	0	1 070 000	5 670 362	0	5 670 362
Kostnader inkl. mva									
6600 Vedlikehold bygninger	77 003	91 298	168 301	2 998	12 115	15 113	80 001	103 413	183 414
6601 Vedlikehold nytt utstyr	0	8 496	8 496	0	1 158	1 158	0	9 654	9 654
6640 Vedlikehold heis	182 500	0	182 500	0	0	0	182 500	0	182 500
6650 Vedlikehold VVS	187 313	107 372	294 685	8 718	11 375	20 093	196 031	118 747	314 778
6651 Vedlikehold ventilasjon	75 902	75 242	151 144	10 341	81 071	91 412	86 243	156 313	242 556
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	16 502	122 361	138 863	2 248	16 671	18 919	18 750	139 032	157 782
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	539 220	404 769	943 989	24 305	122 390	146 695	563 525	527 159	1 090 684
6321 Søppeltømming	0	28 327	28 327	0	95 472	95 472	0	123 799	123 799
Renovasjon	0	28 327	28 327	0	95 472	95 472	0	123 799	123 799
6330 Vaktmestertjeneste	0	75 886	75 886	0	15 477	15 477	0	91 363	91 363
6520 Diverse utstyr	0	1 259	1 259	0	171	171	0	1 430	1 430
Vaktmester	0	77 145	77 145	0	15 648	15 648	0	92 793	92 793
6320 Offentlige avgifter	0	288 843	288 843	0	133 665	133 665	0	422 508	422 508
Off. avgifter/vannavgift	0	288 843	288 843	0	133 665	133 665	0	422 508	422 508
6380 Vakthold	0	273 224	273 224	0	37 225	37 225	0	310 449	310 449
6655 Vedlikehold brannvernanlegg	90 966	85 786	176 752	2 248	14 355	16 603	93 214	100 141	193 355
6930 Heis-/alarmtelefon	0	32 097	32 097	0	4 373	4 373	0	36 470	36 470
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	90 966	391 107	482 073	2 248	55 953	58 201	93 214	447 060	540 274
6340 Strøm/nettleie	0	217 880	217 880	0	127 663	127 663	0	345 543	345 543
6345 Fjernvarme	0	761 776	761 776	0	149 826	149 826	0	911 602	911 602
Energi	0	979 656	979 656	0	277 489	277 489	0	1 257 145	1 257 145
6360 Renhold/matteleie	40 000	17 404	57 404	0	1 333	1 333	40 000	18 737	58 737
Renhold	40 000	17 404	57 404	0	1 333	1 333	40 000	18 737	58 737
6335 Snøbrøyting	0	59 789	59 789	0	8 146	8 146	0	67 935	67 935
6605 Skadedyrkontroll	0	1 427	1 427	0	194	194	0	1 621	1 621
6610 Vedlikehold uteanlegg	28 750	106 470	135 220	0	11 782	11 782	28 750	118 252	147 002
Uteområder	28 750	167 686	196 436	0	20 122	20 122	28 750	187 808	216 558
7500 Forsikringspremie	233 312	9 356	242 668	31 788	1 275	33 063	265 100	10 631	275 731
Forsikring	233 312	9 356	242 668	31 788	1 275	33 063	265 100	10 631	275 731
6420 Kabel-TV og bredbånd	338 071	0	338 071	0	0	0	338 071	0	338 071
Kabel-TV og bredbånd	338 071	0	338 071	0	0	0	338 071	0	338 071
6717 Energiforvaltning	0	13 063	13 063	0	1 780	1 780	0	14 843	14 843
6760 Konsulentonorar	0	6 294	6 294	0	857	857	0	7 151	7 151
6765 Driftsavtaler TD og TI	193 620	460 689	654 309	26 380	62 766	89 146	220 000	523 455	743 455
Teknisk Drift og -Forvaltning	193 620	480 046	673 666	26 380	65 403	91 783	220 000	545 449	765 449
6300 Leie av driftsentral	0	35 622	35 622	0	4 853	4 853	0	40 475	40 475
6800 Kontorrekvisita	0	210	210	0	29	29	0	239	239
6900 Telefon	0	13 426	13 426	0	1 829	1 829	0	15 255	15 255
Støttefunksjoner	0	49 258	49 258	0	6 711	6 711	0	55 969	55 969
5330 Styrehonorar	105 611	3 357	108 968	14 389	457	14 846	120 000	3 814	123 814
5400 Arbeidsgiveravgift	14 891	0	14 891	2 029	0	2 029	16 920	0	16 920
6710 Forretningsførsel	93 510	34 615	128 125	12 740	4 716	17 456	106 250	39 331	145 581
6720 Revisjonshonorar	13 201	2 517	15 718	1 799	343	2 142	15 000	2 860	17 860
7410 Kontingenter	2 640	0	2 640	360	0	360	3 000	0	3 000
7770 Bankgebyr	2 640	0	2 640	360	0	360	3 000	0	3 000
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	232 493	40 489	272 982	31 677	5 516	37 193	264 170	46 005	310 175
Sum driftskostnader	1 696 432	2 934 086	4 630 518	116 398	800 977	917 375	1 812 830	3 735 063	5 547 893
Driftsresultat			-30 156			152 625			122 469
Resultat			-30 156			152 625			122 469

Vedlegg 1

24 av 26

0938 Årsrapport Lille Stranden 2.pdf

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 938 Selskapsnavn: Sameiet Lille Stranden 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.