



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 900 583	4 594 896
Sum inntekter		12 900 583	4 594 896
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	171 150
Annen driftskostnad		11 823 284	4 596 686
Sum kostnader		12 085 714	4 767 836
Driftsresultat		814 869	-172 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 746	1 845
Annen finansinntekt		15 527	14 842
Sum finansinntekter		21 272	16 687
Annen finanskostnad		106	
Sum finanskostnader		106	0
Netto finans		21 167	16 687
Ordinært resultat før skattekostnad		836 036	-156 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		836 036	-156 254
Årsresultat		836 036	-156 254
Totalresultat		836 036	-156 254
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		836 036	-156 254
Sum overføringer og disponeringer		836 036	-156 254



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			
Kundefordringer			19 374
Andre fordringer		909 133	200 118
Sum fordringer		909 133	219 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 238	1 006 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 238	1 006 564
Sum omløpsmidler		2 513 372	1 226 056
SUM EIENDELER		2 513 372	1 226 056

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 139 567	192 376
Sum opptjent egenkapital		1 139 567	192 376
Sum egenkapital	18	1 139 567	192 376
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		147 563	241 328
Annen kortsiktig gjeld		1 226 242	792 352
Sum kortsiktig gjeld		1 373 805	1 033 680
Sum gjeld		1 373 805	1 033 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 513 372	1 226 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 879342

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o 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: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.10.2021



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 900 583	4 594 896
Sum inntekter		12 900 583	4 594 896
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	171 150
Annen driftskostnad		11 823 284	4 596 686
Sum kostnader		12 085 714	4 767 836
Driftsresultat		814 869	-172 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 746	1 845
Annen finansinntekt		15 527	14 842
Sum finansinntekter		21 272	16 687
Annen finanskostnad		106	
Sum finanskostnader		106	0
Netto finans		21 167	16 687
Ordinært resultat før skattekostnad		836 036	-156 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		836 036	-156 254
Årsresultat		836 036	-156 254
Totalresultat		836 036	-156 254
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		836 036	-156 254
Sum overføringer og disponeringer		836 036	-156 254



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

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			
Kundefordringer			19 374
Andre fordringer		909 133	200 118
Sum fordringer		909 133	219 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 238	1 006 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 238	1 006 564
Sum omløpsmidler		2 513 372	1 226 056
SUM EIENDELER		2 513 372	1 226 056
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 139 567	192 376



Sum opptjent egenkapital		1 139 567	192 376
Sum egenkapital	18	1 139 567	192 376
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		147 563	241 328
Annen kortsiktig gjeld		1 226 242	792 352
Sum kortsiktig gjeld		1 373 805	1 033 680
Sum gjeld		1 373 805	1 033 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 513 372	1 226 056



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

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 Lille Stranden 4-10 Bolette Brygge 3-7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 4-10 Bolette Brygge 3-7s årsregnskap som viser et overskudd på kr 836.036 etter avregning av næringsseksjonen. 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

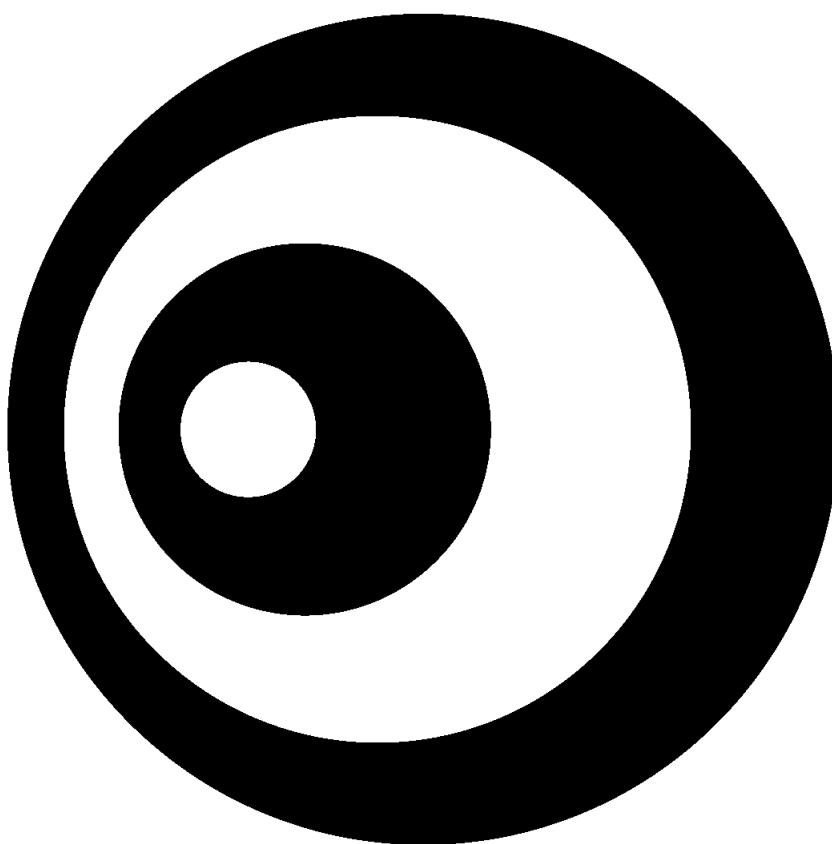
Strømmen, den 17. august 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Lille Stranden 4-10/
Bolette Brygge 3-7**

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 avholdes
Tirsdag 24. august kl. 17:00 på Lofoten Fiskerestaurant.
Adresse: Stranden 75 Aker Brygge.

Grunnet smittevern vil vi begrense det til 1 person pr. seksjon.
Med tanke på bestilling av bevertning, er det ønskelig at seksjonseierne melder ifra om hvor
mange som kommer på årsmøtet til Espen S Kjelsrud esk@sebraforvaltning.no snarest, og
senest innen 22. august 2021

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 positivt resultat på
836 036. Fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for
egenkapital.

4. BUDSJETT 2021

Foreslås godkjent.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 190 000 eks. arbeidsgiveravgift..

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 190 000 eks.
arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2020 foreslås godkjent etter faktura.
Faktura for revidering av årsregnskapet 2020 er ikke mottatt per tid, men det
kan opplyses at faktura fra revisor for regnskapsåret 2019 utgjorde
kr 13 500 inklusiv mva.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styremedlem for 2 år.

Jafar Altememy og Wenche Marit Berger er på valg i år.

Jafar Altememy stiller til gjenvalg som styremedlem for en ny 2-års periode.
Wenche Marit Berger ønsker å tre ut av styret.

Styret kan bestå av 3 medlemmer inkl. styreleder. Styret legger opp til at sameiet nå, etter at taksaken er avsluttet, går tilbake til den gamle modellen med 3 styremedlemmer. Det er derfor ikke foreslått noen kandidat til erstatning for Wenche M. Berger.

Oslo, juli.2021

Styret
i

Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk. Minner om at det er kun er 1 person pr seksjon som kan delta på årsmøtet grunnet smittevern.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres ferdig utfyllt ved oppmøte.



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2021 i Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 18.juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Asle Strand	2020 (2 år)
Styremedlem:	Jafar Altememy	2019 (2 år)
Styremedlem:	Wenche Marit Berger	2019 (2 år)
Styremedlem:	Farshid Jahangosha	2020 (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 59 seksjoner fordelt på 6 næringsseksjoner og 53 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 35 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 013 095.

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 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 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, tidligere Canal Digital, om grunnpakke TV og bredbånd. Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91509000 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV signaler og kanaler.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419761. 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.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

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.

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 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 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

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av 2020. En rekke saker har i tillegg blitt avklart løpende via epost mellom styremedlemmene. Asle Strand har i tillegg deltatt på møtene til Tjuvholmen Infrastruktur (TI-Brukerforum) og Kontaktutvalget (TI-KU). Det har i tillegg vært et fellesmøte for styrelederne på Odden, med støypeproblematikk som tema.

Styret har i store deler av 2020 jobbet meget iherdig med taklekkasjesaken. I årsberetningen for 2019 ble det redegjort for arbeidet fram til påsken i 2020.

Med bakgrunn i taksakens arbeidsmengde og store økonomiske betydning for eierne ble styret i praksis utvidet med 2 ekstra medlemmer høsten 2019.

Det ble avholdt et ekstraordinært sameiermøte i januar 2020 der nevnte personer formelt ble valgt som ordinære styremedlemmer. De nye styremedlemmene er Farshid Jahangosha og Asle Strand.

På det ordinære årsmøtet i juni ble Odd Erik Haakonsen takket av etter 10 år som leder for sameiet. Asle Strand ble valgt som ny styreleder.

I taksaken ble det prioritert å bygge et robust tak med langsiktig trygghet mot nye lekkasjer. Etter å ha innhentet tilbud og vurdert mulige tilleggskostnader ble det budsjettert med en total kostnad på 7,5 mill kroner. Tilsvarende beløp ble innkrevd fra seksjonseierne våren 2020. Rehabiliteringen foregikk primært i juli og august, med ferdigbefaring 9. september. De totale kostnadene ble nesten identiske med det budsjetterte.

Sameiets boligseksjoner reklamerte overfor utbygger på lekkasjene og innleverte stevning i februar 2020. Etter vanlige runder med tilsvarende krav om dokumentasjon ble rettsak berammet med oppstart 30 november. Rettsmekling ble berammet til 14. oktober, og partene ble der enige om et forlik. Utbygger påtok seg å betale 2,5 mill kroner til saksøkerne. Det utgjorde ca 40 % av eierseksjonenes kostnader til rehabiliteringen. Eierne fikk sin forholdsmessige andel utbetalt mot slutten av desember 2020.

Korona preget store deler av 2020. Både når det gjelder den generelle aktiviteten på Tjuvholmen og det administrative arbeidet i sameiet og styret. Utelivet var i lange perioder svært begrenset og tidligere støypeproblemer ved utestedene ble kraftig redusert. Administrativt arbeid har til dels vært preget av nye arbeidsformer og videomøter. En stor overgang for mange, men sameiets drift har i liten grad vært skadelidende som følge av dette. Styremøter og årsmøtet har så langt det har vært mulig, blitt avholdt fysisk. Men med noen tilpasninger.



På det ekstraordinære årsmøtet 22. januar 2020 ble det vedtatt å begrense korttidutleie til 60 dager i et kalenderår. Dette for å sørge for best mulig bomiljø og begrense korttidsutleie som f.eks AirBnb.

Styret har vært opptatt av å få full oversikt over alle som bor i sameiet til enhver tid. Dette gjelder både leietakere og seksjonseiere. Sebra Forvaltning registrerer navn og telefonnummer til alle leietakere som blir meldt inn. Dette for å sikre et trygt bomiljø og ivareta HMS reglene ved en eventuell brann eller evakuering. Wenche Berger har hatt ansvaret i denne prosessen.

Jafar Altememy har ansvaret for forvaltningssystemet som benyttes til å godkjenne og holde kontroll på alle inngående fakturaer til sameiet. Dette for å sikre at fakturaene sameiet mottar er i henhold til avtalte leveranser.

Jafar har også hatt ansvaret for å følge opp avtalen med Telenor og leveransen av både Tv- og bredbånd, Sameiet har i 2020 forhandlet en ny avtale med Telenor som gir beboere et bedre tilbud og bedre økonomiske betingelser. Nytt utstyr blir utplassert i 2021.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 836 036, som fordeler seg med kr 472 683 til Bolig og kr 363 353 til Næring.

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

Inntektene i 2020 var på totalt kr 12 900 583 som er 7 702 798 høyere enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad den ekstra kapitalinnhenting til rehabilitering av tak.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 12 085 714 som er 7 094 673 høyere enn budsjettert.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, 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 bolig- og næringsseksjoner 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 en økning av fellesutgifter for Bolig og Næring på 2,3 %. Næringsseksjonene avregnes hvert år.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 197 320

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

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften blir uendret fra 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Feieavgiften og tilsynsgebyret settes til henholdsvis kr 1 000 eks mva og 171 eks mva.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 10.05.2021

Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette brygge 3-7

Asle Strand/s/
Styreleder

Jafar Altememy/s/
Styremedlem

Wenche Marit Berger/s/
Styremedlem

Farshid Jahangosha/s/
Styremedlem



Årsregnskap

**Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette
Brygge 3-7**

2020



Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		5 010 280	5 010 165	4 419 996
Andre inntekter		7 702 923	0	0
Kabel-TV, bredbånd		187 380	187 620	174 900
Sum inntekter	1	12 900 583	5 197 785	4 594 896
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	7 393 324	512 778	333 912
Renovasjon	4	103 856	122 097	111 553
Vaktmester	5	118 933	81 879	64 943
Off. avgifter/vannavgift	6	347 582	370 194	471 885
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	447 798	423 743	432 433
Energi	8	831 498	1 303 717	1 358 691
Renhold	9	101 272	248 522	164 452
Uteområder	10	88 566	288 063	123 006
Forsikring	11	150 681	148 847	125 625
Kabel-TV og bredbånd	12	198 218	187 620	169 597
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 495 513	791 660	921 288
Støttefunksjoner	14	58 024	52 599	56 533
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	750 448	459 322	433 919
Sum driftskostnader		12 085 714	4 991 041	4 767 836
Driftsresultat		814 869	206 744	-172 940
Finansinntekter	16	21 272	0	16 687
Finanskostnader		106	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		21 167	0	16 687
Resultat		836 036	206 744	-156 254



Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	19 374
TI-avregning, tilgode		801 653	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		107 480	200 118
Bankinnskudd	17	1 604 238	1 006 564
Sum omløpsmidler		2 513 372	1 226 056
Sum eiendeler		2 513 372	1 226 056
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 139 567	192 376
Sum egenkapital	18	1 139 567	192 376
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		147 563	241 328
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 183 445	220 066
TI-avregning, skyldig		0	572 239
Annen kortsiktig gjeld		42 797	48
Sum kortsiktig gjeld		1 373 805	1 033 680
Sum gjeld og egenkapital		2 513 372	1 226 056
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 513 372	1 226 056
Kortsiktig gjeld		1 373 805	1 033 680
Sum Arbeidskapital		1 139 567	192 376

Oslo, 10.05.2021

Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

Asle Strand /s/
Styreleder

Jafar Altememy /s/
Styremedlem

Wenche Marit Berger /s/
Styremedlem

Farshid Jahangosha /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 **Bolig og Næring**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt*».

* Andre inntekter består av Kapitalinnkallingen i forbindelse med Takrehabiliteringen. Denne er kr 202.923 større enn kapitalinnkallingen på NOK 7.500.000. Denne differansen kommer av et tilbakeholdt beløp etter forliket på NOK 2.500.000. Dette skyldes forventede merkostnader i forbindelse med arbeidene. Dette ble avregnet i 2021 i forbindelse med tilbakebetaling ved forliket.

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 **Bolig og Næring**, 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*».



Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4 696	952	5 648
Kvm i %	83,14 %	16,86 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	174,74	195,95	178,32
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	61,40	114,47	
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018:	58,90	121,90	

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn. anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	6 851 733	178 805	7 030 538
Vedlikehold garasjeanlegg	0	855	855
Vedlikehold heis	138 334	0	138 334
Vedlikehold VVS	20 691	53 201	73 892
Vedlikehold ventilasjon	0	38 286	38 286
Vedlikehold elektrisk anlegg	60 642	50 778	111 420
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	7 071 400	321 924	7 393 324

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	103 856	103 856
Sum Renovasjon	0	103 856	103 856

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	5 342	111 669	117 011
Anskaffelse inventar og utstyr	0	1 922	1 922
Sum Vaktmester	5 342	113 591	118 933

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Offentlige avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	347 582	347 582
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	347 582	347 582

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	252 061	252 061
Vedlikehold brannvernanlegg	20 443	139 094	159 537
Drift alarm	0	36 200	36 200
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	20 443	427 355	447 798



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	184 619	184 619
Fjernvarme	0	646 879	646 879
Sum Energi	0	831 498	831 498

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	86 890	10 361	97 251
Matteleie	4 021	0	4 021
Sum Renhold	90 911	10 361	101 272

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	23 003	23 003
Skadedyrkontroll	0	1 065	1 065
Vedlikehold uteanlegg	0	64 499	64 499
Sum Uteområder	0	88 566	88 566

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	147 895	2 786	150 681
Sum Forsikring	147 895	2 786	150 681

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	198 218	0	198 218
Sum Kabel-tv og bredbånd	198 218	0	198 218

Note 13 Teknisk drift og forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	691 876	13 376	705 251
Driftsavtaler TI og TD	237 735	552 526	790 261
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	929 611	565 902	1 495 513

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	30 631	30 631
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	15 407	15 407
Diverse kostnader	11 987	0	11 987
Sum Støttefunksjoner	11 987	46 037	58 024



Note 15 Adm. inkl. forr. førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	230 000	0	230 000
Arbeidsgiveravgift	32 430	0	32 430
Forretningsførsel	108 445	41 924	150 369
Forretningsførsel tilleggstjenester	47 031	0	47 031
Revisjonshonorar	13 500	3 760	17 260
Juridisk honorar	238 545	0	238 545
Datakostnader	0	0	0
Porto/kopi/arkiv	338	0	338
Styremøter	12 918	0	12 918
Årsmøte	15 025	0	15 025
Bankgebyr	6 533	0	6 533
Sum Adm. inkl. forr. førsel og styrehonorar	704 764	45 684	750 448

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

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	5 746	0	5 746
Renteinntekt, bank	177	0	177
Annen finansinntekt (utbytte)	15 350	0	15 350
Sum Finansinntekter	21 272	0	21 272

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto 5083.07.09948	1 604 238
Sum bankinnskudd	1 604 238

Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	303 530	-111 155	192 375
-/+ avgang/tilskudd	0	111 155	111 155
+ årets resultat	472 683	363 353	836 036
Annen egenkapital UB	776 213	363 353	1 139 567



Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	3 710 280	3 710 165	1115	1 300 000	1 300 000	0	5 010 280	5 010 165	1115
Andre inntekter	6 404 555	0	6 404 555	1 298 368	0	1 298 368	7 702 923	0	7 702 923
Kabel-TV, bredbånd, internett	187 380	187 620	-240	0	0	0	187 380	187 620	-240
Sum inntekter	10 302 215	3 897 785	6 404 430	2 598 368	1 300 000	1 298 368	12 900 583	5 197 785	7 702 798
Driftskostnader inkl mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	6 176 193	436 036	5 740 157	1 217 131	76 742	1 140 389	7 393 324	512 778	6 880 546
Renovasjon	25 055	38 363	-13 308	78 801	83 734	-4 933	103 856	122 097	-18 241
Vaktmester	95 864	68 078	27 786	23 069	13 801	9 268	118 933	81 879	37 054
Off avgifter/vannavgif	199 850	192 806	7 044	147 733	177 388	-29 655	347 582	370 194	-22 612
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	366 550	349 786	16 764	81 249	73 957	7 292	447 798	423 743	24 055
Energi	528 149	731 827	-203 678	303 348	571 890	-268 542	831 498	1 303 717	-472 219
Renthold	99 526	245 400	-145 874	1 746	3 122	-1 376	101 272	248 522	-147 250
Uteområder	74 579	240 849	-166 270	13 987	47 214	-33 227	88 566	288 063	-199 497
Forsikring	125 283	123 758	1 525	25 398	25 089	309	150 681	148 847	1 834
Kabel-TV og bredbånd	198 218	187 620	10 598	0	0	0	198 218	187 620	10 598
Teknisk Drif og -Forvaltning	1 243 436	658 222	585 214	252 076	133 438	118 638	1 495 513	791 660	703 853
Slottetanksjoner	50 264	43 733	6 531	7 760	8 866	-1 106	58 024	52 599	5 425
Adm inkl. foretningsførsel og styrehonorar	664 164	381 899	282 265	86 284	77 423	8 861	750 448	459 322	291 126
Sum driftskostnader	9 847 131	3 698 377	6 148 754	2 238 583	1 297 664	945 919	12 085 714	4 991 041	7 094 673
Driftsresultat	455 084	199 408	255 676	359 785	7 336	352 449	814 869	206 744	608 125
Finansinntekter	17 687	0	17 687	3 586	0	3 586	21 272	0	21 272
Finanskostnader	88	0	88	18	0	18	106	0	106
Sum finansinntl- og kostnader	17 599	0	17 599	3 568	0	3 568	21 167	0	21 167
Resultat	472 683	199 408	273 275	363 353	7 336	356 017	836 036	206 744	629 292



Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	7 071 400	139 375	321 924	373 403	7 393 324	512 778
Renovasjon	0	0	103 856	122 097	103 856	122 097
Vaktmester	5 342	0	115 591	81 879	118 933	81 879
Off avgifter/vannavgif	0	0	347 582	370 194	347 582	370 194
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	20 443	23 750	427 355	399 993	447 798	423 743
Energi	0	0	831 498	1 303 717	831 498	1 303 717
Renthold	90 911	230 000	10 361	18 522	101 272	248 522
Uteområder	0	0	88 566	288 063	88 566	288 063
Forsikring	147 895	144 219	2 786	4 628	150 681	148 847
Kabel-TV og bredbånd	198 218	187 620	0	0	198 218	187 620
Teknisk Drift og -Forvaltning	929 611	229 375	565 902	562 285	1 495 513	791 660
Støtteaksjoner	11 987	0	46 037	52 599	58 024	52 599
Adm inkl. foretningsførsel og styrehonorar	704 764	417 093	45 684	42 229	750 448	459 322
Sum driftskostnader	9 180 571	1 371 432	2 905 143	3 619 609	12 085 714	4 991 041
					-714 466	7 094 673



Sameiet Lille Stranden 4-10Bolette Brygge 3-7

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	5 127 165	5 010 280	5 010 165	4 419 996
Andre inntekter	275 548	7 702 923	0	0
Kabel-TV, bredbånd	187 620	187 380	187 620	174 900
Sum inntekter	5 590 333	12 900 583	5 197 785	4 594 896
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	608 857	7 393 324	512 778	333 912
Renovasjon	132 709	103 856	122 097	111 553
Vaktmester	84 845	118 933	81 879	64 943
Off. avgifter/vannavgift	518 036	347 582	370 194	471 885
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	487 073	447 798	423 743	432 433
Energi	1 362 541	831 498	1 303 717	1 358 691
Renhold	150 035	101 272	248 522	164 452
Uteområder	190 703	88 566	288 063	123 006
Forsikring	187 521	150 681	148 847	125 625
Kabel-TV og bredbånd	204 345	198 218	187 620	169 597
Teknisk Drift og -Forvaltning	813 389	1 495 513	791 660	921 288
Støttefunksjoner	46 475	58 024	52 599	56 533
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	606 484	750 448	459 322	433 919
Sum driftskostnader	5 393 013	12 085 714	4 991 041	4 767 836
Driftsresultat	197 320	814 869	206 744	-172 940
Finansinntekter	0	21 272	0	16 687
Finanskostnader	0	106	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	21 167	0	16 687
Resultat	197 320	836 036	206 744	-156 254



Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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