



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 613 402	4 283 369
Sum inntekter		4 613 402	4 283 369
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 882 289	4 408 403
Sum kostnader		5 019 209	4 545 323
Driftsresultat		-405 807	-261 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 789	987
Annen finansinntekt		17 242	15 650
Sum finansinntekter		20 031	16 637
Annen rentekostnad			8 952
Annen finanskostnad			300
Sum finanskostnader		0	9 252
Netto finans		20 031	7 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-385 775	-254 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-385 775	-254 569
Årsresultat		-385 775	-254 569
Totalresultat		-385 775	-254 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		803	18 765
Andre fordringer		295 356	122 184
Sum fordringer		296 159	140 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 607	1 033 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 607	1 033 206
Sum omløpsmidler		936 766	1 174 155
SUM EIENDELER		936 766	1 174 155

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 379	1 000 964
Sum opptjent egenkapital		122 379	1 000 964
Sum egenkapital		122 379	1 000 964
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		454 882	4 101
Annen kortsiktig gjeld		359 506	169 090
Sum kortsiktig gjeld		814 388	173 191
Sum gjeld		814 388	173 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 766	1 174 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 557695

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 007 125
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 2
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 613 402	4 283 369
Sum inntekter		4 613 402	4 283 369
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 882 289	4 408 403
Sum kostnader		5 019 209	4 545 323
Driftsresultat		-405 807	-261 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 789	987
Annen finansinntekt		17 242	15 650
Sum finansinntekter		20 031	16 637
Annen rentekostnad			8 952
Annen finanskostnad			300
Sum finanskostnader		0	9 252
Netto finans		20 031	7 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-385 775	-254 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-385 775	-254 569
Årsresultat		-385 775	-254 569
Totalresultat		-385 775	-254 569



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		803	18 765
Andre fordringer		295 356	122 184
Sum fordringer		296 159	140 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 607	1 033 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 607	1 033 206
Sum omløpsmidler		936 766	1 174 155
SUM EIENDELER		936 766	1 174 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 379	1 000 964
Sum opptjent egenkapital		122 379	1 000 964



Sum egenkapital	122 379	1 000 964
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	454 882	4 101
Annen kortsiktig gjeld	359 506	169 090
Sum kortsiktig gjeld	814 388	173 191
Sum gjeld	814 388	173 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	936 766	1 174 155



Organisasjonsnr: 992 007 125
SAMEIET LILLE STRANDEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 (Avholdes digitalt)

Ordinært årsmøte i Sameiet Lille Stranden 2 avholdes torsdag 04.05.2023 klokken 18:00
Det vil i forkant av datoen for årsmøtet bli sendt ut en digital avstemming som vil fungere som din stemmeseddel. Som seksjonseier har du rett til å uttale deg. Om det er ønskelig med et møte på Teams må du varsle styret senest 30.04.2023 klokken 15:00, så legger vi opp til et digitalt møte med styret og forretningsfører.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et negativt resultat på kr 385 775 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 fastsettes til kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år

Viktor Lillehagen ønsker å stille til valg som styremedlem. Se hans CV som vedlegg bak innkallingen.

Styret anbefaler Viktor Lillehagen som styremedlem.

6. INFORMASJONSSAKER FRA STYRET

Styret ønsker å formidle følgende viktige punkter:

a) Innbrudd i bodene

I 2023 har vi dessverre opplevd flere innbrudd i kjellerbodene. Det er mistanke om at nøkler kan være på avveie. Styret undersøker derfor alternative nøkkelsystemer for å sikre bodene bedre mot innbrudd.



Tiltak anbefalt til beboere:

- Ta godt vare på nøklene dine og ikke bestill flere nøkler enn nødvendig
- Ikke oppbevar verdifulle gjenstander i boden om det ikke er nødvendig
- Lukk inngangsdørene til oppgangene og påse at disse går i lås.
- Ikke slipp andre inn ved å åpne for ukjente som ringer på porttelefonen

Ved innbrudd, tyveri eller tegn til forsøk:

- Meld straks til både Styret, Tjuvholmen Drift og politiet
- Gjenstander som er stjålet fra egen bod dekkes av egen innboforsikring. Ta kontakt med ditt forsikringsselskap.

b) 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 endel av sikkerhetsutstyret i bygget og at det ikke må 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 andre 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.

c) 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 Sebra Forvaltning AS sin hjemmeside:

www.sebraforvaltning.no klikk på oransje boksen «Meldadresseendring» midt i siden i vinduet, eller direkte link:<https://sebraforvaltning.no/meld-adresseendring/>

I kommentarfeltet legges inn kontaktinfo til leietaker (telefon og e-post) etter at obligatoriske felter merket med stjerne er fylt ut.

Oslo, 24.04.23

**Styret
i
Sameiet Lille Stranden 2**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.





VIKTOR LILLEHAGEN, CFA

Tlf: + 47 939 17 150

Epost: lillehagen@industrifinans.no

Jeg er Assisterende COO i Industrifinans med ansvar for å bistå COO. Jeg arbeider med standard kunderapportering, spesialrapportering, tilsynsrapportering, transaksjonshåndtering og bankavstemminger og avstemminger av verdipapirbeholdninger. Jeg har også ansvar for distribusjonsavtaler og andre avtaler med fondsforvaltere og deltar også i kundeteam på store kunder. Jeg er utdannet Chartered Financial Analyst og MSc in Investment and Finance fra University of Strathclyde (Siviløkonom).

MOTIVASJON

Jeg ønsker å bli styremedlem i sameiet Lille Stranden 2, da jeg har leilighet i syvende etasje i bygget. Jeg ønsker også å bygge videre på min styrekompetanse.

ARBEIDSERFARING

Industrifinans Kapitalforvaltning AS (2019 – d.d.)

Assisterende COO

CFA Society Norway (2021 – d.d.)

Styremedlem

Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS (2013 – 2018)

Porteføljeanalytiker

Egmont Publishing AS (2012 – 2013)

Konsern Controller

PricewaterhouseCoopers AS (2007 – 2010)

Associate, Assurance



UTDANNING

CFA Institute (2019)

Chartered Financial Analyst

University of Strathclyde, Glasgow, UK (2010 – 2011)

MSc in Investment and Finance

University of San Francisco, San Francisco, USA (2005 – 2007)

BSc in Business Administration

Saint Louis University, Madrid, Spania (2002 – 2004)

BSc in Business Administration (fullførte første halvdel av studiet)



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 12.mai 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Hamid Mozaffarian	2022 (2 år)
Styremedlem:	Astrid Næss Johansen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Natalia McParland	2021 (2 år)

1. 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 62 seksjoner fordelt på 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. .

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 34 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 007 125.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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.

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.

Dokumentet er elektronisk signert



HMS

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

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 Canal Digital (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 fibernet. Spørsmål vedrørende dette kan rettes til Lynet Internett på telefon 21 99 33 66. Se ellers www.lynet.no

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.

Dokumentet er elektronisk signert



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.

2. 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

Dokumentet er elektronisk signert



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.

3. STYRETS ARBEID

I perioden fra forrige årsmøte har styret avholdt fem ordinære styremøter og behandlet saker fortløpende via telefon og e-post. Styret har også deltatt på befaringsrunder og møter med leverandører knyttet til vedlikehold og drift av bygget.

Styreleder har også deltatt på to møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum ("TF", møter mellom ledere i boligsameiene, Tjuvholmen Drift (TD), Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell) hvor saker av felles interesse tas opp, drøftes og besluttes.

Økonomien til sameiet

Styret har ikke ønsket å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, men de siste årenes prisstigning og økte kostnader til bl.a. nødvendig vedlikehold har redusert sameiets likviditetsbuffer. Styret økte felleskostnadene to ganger i 2022, første gang på ordinært årsmøte med virkning fra 1.7.2022 og andre gang med virkning fra 1.1.2023.

I februar 2023 ble det besluttet en ekstraordinær innbetaling for seksjonseierne tilsvarende 1 måned felleskostnader for å dekke inn en ekstra faktura fra Tjuvholmen infrastruktur (TI) og sikre sameiet tilstrekkelig likviditet.

For å holde kostnadene til sameiet så lave som mulig gjennomfører styret kun nødvendige vedlikeholds- og driftstiltak i 2023.

Uforutsette vedlikeholdsbehov knyttet til eiendommen og felles anlegg/infrastruktur på Tjuvholmen dukker dessverre opp innimellom. Et nylig eksempel er nødvendig utbedring av et begynnende hull på hovedavløpsrør til H23-H24-H25. Denne utbedringen vil medføre en ekstra vedlikeholdskostnad for sameiet på 46 403 kr. Inkl. mva i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Dyrehold

I 2022 sendte Styret flere klager og en advarsel til en seksjonseier om hans leietaker med en stor kamphund som var ikke godkjent. Hunden skapte en betydelig ulempe og sjenanse for beboerne i sameiet. Dette ført til at flere beboere ikke følte seg trygge i bygget. Dette ble løst ved at leietakeren omplasserte hunden.

Styret ønsker å minne om at dyrehold er regulert i husordensreglene, se punkt 11.1 og 11.2.

- Punkt 11.1: «Dyrehold tillates kun såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.»
- Punkt 11.2: «Dyrehold må godkjennes av styret.»

Drift og vedlikehold i sameiet

Det viktigste vedlikeholdsarbeidet som styret har godkjent det siste året:

Utbedringer av flere dører inkl. inngangsdøren (mai 2022)

Flere dører i bygget har blitt smurt og justert. Dørpumpen til inngangsdøren har blitt skifte. Dørene, karmene og sylinder på felles dører til små inngangspartiene i 2 og 10 etasje ble skadet på grunn av at beboerne har satt stein mellom døren og karmen for å holde døren åpnet. Dette måtte utbedres.

Bytte heisalarm fra fastlinje til heisalarm (mai 2022)

Det har blitt montert en ny GSM modul på alarmene i heisen. Dette var nødvendig fordi fastlinjer ble steng av Telenor.

Avvik i fellesfordeling av sikringer (mai 2022)

Det ble under tilsyn oppdaget at det var en sikring i forskjellige fellesfordelinger som var koblet utenfor strømmåler. Avviket ble utbedret ved å koble sikringene til fellesanlegget til sameiet.

Feil med ringeklokke telefon (juli 2022)

Det var ikke mulig å ringe opp fra hoveddøren nede opp til alle leilighetene i 9 etasje. Etter mye feilsøking viste det seg at fordelerne i 9 og 10 etg. var defekt, ga ikke strøm ut. Nye

Dokumentet er elektronisk signert



fordelere ble montert av leverandøren.

Lekkasje på VVC 310.20 (juli 2022)

Det ble oppdaget en lekkasje på VVC cu rør (varmtvann-sirkulasjon). plassering teknisk rom 1. Det spruttet vann ut av vvc røret som tok for seg bolig 23-24-25. Dette ble utbedret av rørleggerfirma.

Lekkasje varmtvann sirkulasjon (august 2022)

Utbedring av lekkasjen fra VVC i teknisk rom1 i F2.

Tilstandrapport på takbelegg på fellestakterrassen (sep.2022)

Styret hadde behov for en vurdering av tilstanden til membran og belegget før oppstart av det planlagte totalrehabilitering av gulvet på felles takterrasse.

Takråd A. Kalland Øst AS ble engasjert for befaring, gjennomgang og vurdering av hvilken tilstand eksisterende membran var i og levetid.

Rapporten konkluderte med at membranen var i god forfatning og at nytt tremmegulv kunne monteres uten at taket tekkes om på nytt.

Bytte av gulv på felles takterrasse (okt. 2022)

Det ble oppdaget at understøtte og bæring av landgang/terrassegulvet mellom H23 og H22 var råttent på et spesifikt område, og dette kunne være farlig for personer som ferdes der. Det var derfor nødvendig å bytte gulvet på takterrassen.

Utbedring av døren i kjelleren (okt 2022)

Løfting av dør i kjelleren, slik at den ikke supper i gulvet.

Begynnende hull i hovedavløpsrør H23-H24-H25. (april - pågående 2023)

Det holder på å gå hull i et hovedavløpsrør i teknisk rom 1 F2. Brukere av dette avløpet er bolig i H23- H24 og H25. Myrer VVS er valgt til utbedringen/utbytting av avløpsrør. Arbeider vil settes i gang så snart som mulig.

Nye avtaler som sameiet har inngått

Ny driftsavtale med Tjuvholmen drift

Styret inngikk en ny fastprisavtale med Tjuvholmen drift for teknisk drift og forvaltning av eiendommen. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2023. Avtalen gjelder for faste driftsoppgaver og variable oppgaver/bestillingstjenester.

Dokumentet er elektronisk signert



Ny avtale på TV og kanaler fra Telenor

Styret har forhandlet frem en ny og bedre avtale med Telenor for TV. Vi har ikke forhandlet om bredbånd fordi vi har en internettavtale med Lynet. Den nye avtalen medførte at alle seksjonseierne kostnadsfritt kunne få ny og bedre dekoder (T-We Boks II med opptaker, og mulighet for å koble til WiFi). Det ble ingen økning i månedsprisen. Avtalen har en bindingstid på 36 måneder.

4. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 385 775. Dette fordeler seg med underskudd kr 468 636 til Bolig og overskudd kr 82 860 til Næring. Næring blir avregnet hvert år.

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

Inntektene i 2022 var på totalt kr 4 613 402 noe som er kr. 159 530 over budsjett. Dette skyldes en økning i felleskostnader med virkning i juli 2022. Kostnadene i 2022 var på totalt kr 5 019 209. Dette er kr 105 901 høyere enn budsjettet.

Hovedårsakene er følgende:

- Kostnadene til vedlikehold har vært noe høyere enn budsjett.
- Kostnadene til Teknisk Drift og forvaltning har vært noe høyere enn budsjett.

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Dokumentet er elektronisk signert



5. BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 15% f.o.m 01.01.2023.

Den foreløpige oversikten gir et positivt årsresultat på kr 235 107.
Det vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2023 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra januar 2023 på 4,0 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Økningen i forsikringspremien for sameiet Lille Stranden 2 er på 25% fra januar 2023.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 20.04.2023

Styret
i
Sameiet Lille Stranden 2

Hamid Mozaffarian

Styreleder

Astrid Næss Johansen

Styremedlem

Natalia McParland

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Lille Stranden 2

2022

Sameiet Lille Stranden 2 Org.nr. 992007125

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Lille Stranden 2

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		4 161 406	4 007 376	3 888 648
Vedlikeholdsinntekter		158 088	158 088	158 088
Avdrag/renter på lån		0	0	36 065
Kabel-TV, bredbånd		288 408	288 408	200 568
Diverse inntekter		5 500	0	0
Sum inntekter	1	4 613 402	4 453 872	4 283 369
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	830 644	640 912	436 624
Renovasjon	4	134 891	127 320	86 214
Vaktmester	5	78 907	1 251	101 902
Off. avgifter/vannavgift	6	306 746	407 178	354 681
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	371 788	469 815	438 379
Energi	8	1 463 186	1 400 006	1 385 187
Renhold	9	78 044	88 240	56 347
Uteområder	10	151 075	124 572	143 875
Forsikring	11	179 589	231 225	209 090
Kabel-TV og bredbånd	12	284 754	341 210	265 167
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	779 377	617 710	696 676
Støttefunksjoner	14	40 537	42 264	40 487
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	15	319 670	421 605	330 694
Sum driftskostnader		5 019 209	4 913 308	4 545 323
Driftsresultat		-405 807	-459 436	-261 954
Finansinntekter	16	20 031	0	16 637
Finanskostnader		0	0	9 252
Sum finansinnt.- og kostnader		20 031	0	7 385
Resultat		-385 775	-459 436	-254 569

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Lille Stranden 2

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		803	18 765
TI-avregning, tilgode		1	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		295 355	122 184
Bankinnskudd	17	329 733	724 384
Bank, særvilkårskonto	17	310 874	308 822
Sum omløpsmidler		936 766	1 174 155
Sum eiendeler		936 766	1 174 155
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		122 379	1 000 964
Sum egenkapital	18	122 379	1 000 964
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		454 882	4 101
Forskuddsbetalte felleskostnader		359 506	23 179
TI-avregning, skyldig		0	145 911
Sum kortsiktig gjeld		814 388	173 191
Sum gjeld og egenkapital		936 766	1 174 155
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		936 766	1 174 155
Kortsiktig gjeld		814 388	173 191
Sum Arbeidskapital		122 379	1 000 964

Oslo, 20.04.2023
Styret for Sameiet Lille Stranden 2

Hamid Mozaffarian
Styreleder

Astrid Næss Johansen
Styremedlem

Natalia Kim McParland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring** se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – 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 iht tinglyst seksjonsbegjæring	4213	574	4787
Kvm i %	88 %	12 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	82,48	123,34	87,38
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	75,41	106,39	79,13
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	74,77	84,41	75,92

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	140 099	101 411	241 511
Vedlikehold nytt utstyr	0	8 699	8 699
Vedlikehold heis	41 857	0	41 857
Vedlikehold VVS	0	26 067	26 067
Vedlikehold ventilasjon	4 655	384 869	389 524
Vedlikehold elektrisk anlegg	28 588	94 398	122 986
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	215 200	615 445	830 644

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	134 891	134 891
Sum Renovasjon	0	134 891	134 891

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	77 547	77 547
Diverse utstyr	0	1 360	1 360
Sum Vaktmester	0	78 907	78 907

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	306 746	306 746
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	306 746	306 746

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	248 107	248 107
Vedlikehold brannvernanlegg	6 717	92 446	99 163
Heis-/alarmtelefon	0	24 519	24 519
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	6 717	365 071	371 788

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	365 043	365 043
Fjernvarme	0	1 098 142	1 098 142
Sum Energi	0	1 463 186	1 463 186

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold/matteleie	68 395	9 649	78 044
Sum Renhold	68 395	9 649	78 044

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	32 871	32 871
Skadedyrkontroll	0	1 458	1 458
Vedlikehold uteanlegg	27 166	89 580	116 746
Sum Uteområder	27 166	123 909	151 075

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	178 732	857	179 589
Sum Forsikring	178 732	857	179 589

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Kabel-TV og bredbånd	284 754	0	284 754
Sum Kabel-tv og bredbånd	284 754	0	284 754

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	9 250	2 321	11 571
Driftsavtaler TD og TI	286 558	481 248	767 806
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	295 808	483 569	779 377

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	30 719	30 719
Kontorrekvisita	0	0	0
Telefon	0	10 835	10 835
Diverse kostnader	643	-1 660	-1 017
Sum Støttefunksjoner	643	39 894	40 537

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	120 000	0	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	0	16 920
Forretningsførsel	114 268	35 653	149 920
Forretningsførsel tilleggstjenester	5 013	0	5 013
Revisjonshonorar	13 000	3 005	16 005
Datakostnader	2 500	0	2 500
Porto/kopi/arkiv	2 021	0	2 021
Kontingenter	2 650	0	2 650
Bankgebyr	4 641	0	4 641
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	281 013	38 657	319 670

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	737	0	737
Renteinntekt, bank	2 053	0	2 053
Annen finansinntekt (utbytte)	17 242	0	17 242
Sum Finansinntekter	20 031	0	20 031

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	329 733
DNB Sparekonto	310 874
Sum bankinnskudd	640 607

Dokumentet er elektronisk signert



Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	508 154	492 810	1 000 964
Avgang/tilskudd	0	-492 810	-492 810
+ årets resultat	-468 636	82 860	-385 776
Sum annen egenkapital UB	39 518	82 860	122 379
Sum egenkapital UB	39 518	82 860	122 379

Sameiet vil i 2023 kreditere Næring med kr 82 860 for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Lille Stranden 2

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Bolig		Næring		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Budsjett	Avvik
Inntekter						
Fellekostnader	3 231 406	3 077 376	1 54 030	930 000	0	4 161 406
Vedlikeholdsinntekter	1 58 088	1 58 088	0	0	0	1 58 088
Kabel-TV, bredbånd, internett	288 408	288 408	0	0	0	288 408
Diverse inntekter	5 500	0	5 500	0	0	5 500
Sum inntekter	3 683 402	3 523 872	1 59 530	930 000	0	4 613 402
Driftskostnader inkl navn						
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	723 528	548 494	1 75 034	1 07 116	14 698	830 644
Renovasjon	66 397	102 336	-35 939	68 493	43 509	134 891
Våktneser	65 255	1 101	64 154	13 652	13 502	78 907
Off avgifter/vannavgif	208 804	256 895	-48 091	97 943	-52 340	306 746
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	325 329	419 193	-93 864	50 622	-4 163	371 788
Energi	1 120 815	1 085 207	35 608	342 371	27 572	1 463 186
Remhold	76 938	86 652	-9 714	1 106	-482	78 044
Utromåder	136 853	111 990	24 863	14 222	1 640	151 075
Roparkning	158 055	203 499	-45 444	21 534	-6 192	179 589
Kabel-TV og bredbånd	284 754	300 296	-15 542	40 914	-40 914	284 754
Teknisk Drift og -forvaltning	685 923	543 642	142 281	74 068	19 386	779 377
Støttefunksjoner	35 676	37 196	-1 520	4 861	-207	40 537
Adm. inkl. forettingsførel og styrehonorar	281 339	371 051	-89 712	38 331	-12 223	319 670
Sum driftskostnader	4 169 667	4 067 552	102 115	849 541	3 785	5 019 209
Driftresultat	-486 265	-543 680	57 415	84 244	-3 785	-459 436
Finansinntekter	1 7 629	0	17 629	2 402	2 402	20 031
Sum finansinnt- og kostnader	17 629	0	17 629	2 402	2 402	20 031
Resultat	-468 636	-543 680	75 044	82 860	-1 384	-459 436
						73 661

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Lille Stranden 2

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	215 200	85 000	615 445	555 912	830 644	640 912
Renovasjon	0	0	134 891	127 320	134 891	127 320
Vaktmester	0	0	78 907	1 251	78 907	1 251
Off avgift/ vannavgift	0	0	306 746	407 178	306 746	407 178
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunvem)	6 717	18 750	365 071	451 065	371 788	469 815
Energi	0	0	1 463 186	1 400 006	1 463 186	1 400 006
Renhold	68 395	75 000	9 649	13 240	78 044	88 240
Uteområder	27 166	12 500	123 909	112 072	151 075	124 572
Forsikring	1 78 732	223 597	857	7 628	1 79 589	231 225
Kabel-TV og bredbånd	284 754	341 210	0	0	284 754	341 210
Teknisk Drift og -forvaltning	295 808	131 250	483 569	486 460	779 377	617 710
Støttefunksjoner	643	0	39 894	42 264	40 537	42 264
Adm. inkl. forretningsfører og styrelsesomr	281 013	383 227	38 657	38 378	319 670	421 605
Sum driftskostnader	1 358 427	1 270 534	3 660 781	3 642 774	5 019 209	4 913 308
					18 007	-101 935
						189 732
						7 571
						77 656
						-100 432
						-98 027
						63 180
						-10 196
						26 503
						-51 636
						-56 456
						161 667
						-1 727
						-101 935

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Lille Stranden 2

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	4 963 352	4 161 406	4 007 376	3 888 648
Vedlikeholdsinntekter	165 992	158 088	158 088	158 088
Avdrag/renter på lån	0	0	0	36 065
Kabel-TV, bredbånd	215 190	288 408	288 408	200 568
Diverse inntekter	0	5 500	0	0
Sum inntekter	5 344 534	4 613 402	4 453 872	4 283 369
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	924 567	830 644	640 912	436 624
Renovasjon	81 858	134 891	127 320	86 214
Vaktmester	85 219	78 907	1 251	101 902
Off. avgifter/vannavgift	368 202	306 746	407 178	354 681
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	489 377	371 788	469 815	438 379
Energi	1 321 790	1 463 186	1 400 006	1 385 187
Renhold	50 551	78 044	88 240	56 347
Uteområder	192 078	151 075	124 572	143 875
Forsikring	250 606	179 589	231 225	209 090
Kabel-TV og bredbånd	215 190	284 754	341 210	265 167
Teknisk Drift og -Forvaltning	757 222	779 377	617 710	696 676
Støttefunksjoner	47 984	40 537	42 264	40 487
Adm, inkl. forretningsførelse og styrehonorar	324 783	319 670	421 605	330 694
Sum driftskostnader	5 109 427	5 019 209	4 913 308	4 545 323
Driftsresultat	235 107	-405 807	-459 436	-261 954
Finansinntekter	0	20 031	0	16 637
Finanskostnader	0	0	0	9 252
Sum finansinnt.- og kostnader	0	20 031	0	7 385
Resultat	235 107	-385 775	-459 436	-254 569
Resultat eks. vedlikeholdsfond	69 115	-543 863	-617 524	-412 657

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Lille Stranden 2
Til Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Lille Stranden 2 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

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

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

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

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

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

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

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

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

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

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

Oslo, 2023

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning ti...

Name Date
Mozaffarian, Hamid 2023-04-21

Identification

 bankID™ Mozaffarian, Hamid

Name Date
Johansen, Astrid Næss 2023-04-21

Identification

 bankID™ Johansen, Astrid Næss

Name Date
Parland, Natalia Kim Mc 2023-04-21

Identification

 bankID™ Parland, Natalia Kim Mc



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



Fullmaktsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres til styret i god tid før møtet

Ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Lille Stranden 2

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må 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)



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 underskudd på kr 385.775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 25. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor