



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: 29.05.2023

### 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, 04.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 633 550	4 413 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 633 550</b>	<b>4 413 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 142	171 150
Annen driftskostnad		5 278 062	4 560 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 600 204</b>	<b>4 731 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-966 654</b>	<b>-318 145</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		557	141
Annen finansinntekt		23 367	17 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 924</b>	<b>17 527</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 924</b>	<b>17 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 360	108 976
Andre fordringer		295 644	228 502
Sum fordringer		303 004	337 478
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 107	1 391 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 107	1 391 151
Sum omløpsmidler		1 112 111	1 728 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		251 227	1 230 802
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>251 227</b>	<b>1 230 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>251 227</b>	<b>1 230 802</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		719 203	142 894
Skyldige offentlige avgifter		1	
Annen kortsiktig gjeld		141 680	354 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>860 884</b>	<b>497 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>860 884</b>	<b>497 828</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548879

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
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: 29.05.2023

#### 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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 633 550	4 413 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 633 550</b>	<b>4 413 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 142	171 150
Annen driftskostnad		5 278 062	4 560 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 600 204</b>	<b>4 731 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-966 654</b>	<b>-318 145</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		557	141
Annen finansinntekt		23 367	17 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 924</b>	<b>17 527</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 924</b>	<b>17 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-942 730</b>	<b>-300 619</b>



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 360	108 976
Andre fordringer		295 644	228 502
Sum fordringer		303 004	337 478
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 107	1 391 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 107	1 391 151
Sum omløpsmidler		1 112 111	1 728 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		251 227	1 230 802



Sum opptjent egenkapital	251 227	1 230 802
Sum egenkapital	251 227	1 230 802
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	719 203	142 894
Skyldige offentlige avgifter	1	
Annen kortsiktig gjeld	141 680	354 933
Sum kortsiktig gjeld	860 884	497 828
Sum gjeld	860 884	497 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 112 111	1 728 629



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

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

*Tjuvholmen*

**Sameiet Tjuvholmen Allè 21, 23 og 25**

**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 anvisa 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](mailto: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](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta puringer 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.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående 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 av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23 og 25 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **onsdag 24. mai kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **torsdag 25. mai 2023 klokken 18:00** i møterommet på restaurant **Sjømagasinet - Tjuvholmen** for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **fredag 26. mai 2023** og avstemningen avsluttes/stenges **mandag 29. mai 2023 kl. 18:00**.

---

### 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 2022

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et underskudd på kr -942 730 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 215 000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2023 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 fastsettes til kr 215 000 eks. arbeidsgiveravgift.

#### 5. INNKALLING AV EGENKAPITAL

Sameiets egenkapital har sunket kraftig og likviditeten er begrenset pga. underskudd fra virksomheten i 2022 og 2021. Underskuddene er primært drevet av kraftig forhøyde energipriser kombinert med manglende strømstøtte for fjernvarmen som leveres til sameiet. Budsjettet for 2023 burde være i balanse, med det inkluderer ikke vedlikeholdsprosjekt som må gjennomføres i 2023.

På bakgrunn av dette bør sameiet gjennomføre en ekstra innkalling av kapital på totalt kr 1.000.000 som dekker underskuddet for boligdelen i 2022 på kr -796 694, og deler av underskuddet i 2021 som var på kr -337 461.



Av den innkalte egenkapitalen vil kr 260.000 brukes til utbedring av terrassefuger i hus 72, og opp til kr 150.000 for bytte av et fasadeglass i hus 73.

I det tilfellet sameiet skulle motta strømstøtte på etterskudd for fjernvarmeforbruk i 2022 og 2023, vil dette føres mot sameiets egenkapital.

Styret ser behov av å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet som vil gi innsikt i hvilke utbedringer som bør gjennomføres de neste 5+ årene. En vedlikeholdsplan er estimert til maksimalt kr 120.000. Det anbefales at et slikt tiltak kun vil bli gjennomført i 2023 under forutsetning om at sameiet mottar strømstøtte slik at tiltaket ikke belaster egenkapitalen.

Styret har vurdert opptak av lån for å forbedre likviditeten, men finner ikke det hensiktsmessig da lånekostnaden (renten) for øyeblikket er minimum 5%.

Styret innstiller følgende vedtak:

Styret foreslår at det innkalles kr 1.000.000 i egenkapital til boligdelen i sameiet som fordeles iht. sameierbrøk og fakturenes respektive seksjonseier i juni 2023.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2024
Styremedlem:	Erik Mandt	2024
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2023

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for valg av nytt styremedlem. Sjur Mollestad stiller til gjenvalg for en ny periode.

Styreleder Eivind Schackt jobber som ekstern styreleder for sameiet, han er også styreleder i parkeringssameiet Tjuvholmen 510-8 hvor han stiller til gjenvalg. Eivind er i tillegg leder av Parkeringsutvalget samt medlem av Brukerforum og Kontaktutvalget på Tjuvholmen.

Utover sine verv på Tjuvholmen er Eivind Schackt styreleder for andre sameier hvor han også er ekstern styreleder. For innværende periode vil fordeling av styrehonorar være kr 120 000 til Eivind Schackt som ekstern styreleder, forutsatt at det totale honoraret godkjennes av årsmøtet. For neste periode vil honoraret være det samme.

### A) Valg av styremedlem for 2 år

Sjur Mollestad stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen tirsdag 24. mai kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

Næring stiller ingen kandidat til valg.



**Oslo, 10.5.2023**

**Styret**

**i**

**Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.



## ÅRSBERETNING FOR 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 8. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2022 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2022 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2021 (2 år)

Det ordinære årsmøte 2023 vil bli avholdt med digital avstemming. Den **25. mai klokken 18:00** vil det avholdes et fysisk møte i møterommet på restaurant **Sjømagasinet - Tjuvholmen** hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen onsdag 24. mai kl. 12:00. Fredag 26. mai 2023 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen.

Avstemmingen avsluttes/stenges mandag 29. mai 2023 klokken 18:00

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 75 seksjoner, fordelt på 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 44 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

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 låneoptak.

#### 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.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)

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

## **BOLIGPERM OG PRAKTISK INFORMASJON**

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://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. Nytt i systemet er valg av «510-8» som fagområdet i forbindelse med oppretting av garasje sameier. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen. Bestilling av skilt til postkasser og dører kan også gjøres gjennom <https://www.tjuvholmendrift.no/webshop>.

Styret har det seneste året lansert et nytt administrasjonssystem for sameiet som har erstattet mye av den løsningen vi brukte tidligere. Systemet heter Lettstyrt og inkluderer en hjemmeside for sameiet som dere finner på <https://ta21.no/>. Vi har lagt opp mye praktisk informasjon for alle beboere og legger ut løpende nyheter. Alle beboere kan henvende seg til styret fra denne hjemmesiden under kontakt/samtale i menyen oppe til venstre. Vi oppfordrer de som leier ut sine seksjoner til å informere styret slik at leietakere kan legges inn med navn, epost og mobil slik at de kan motta informasjon som sendes ut fra styret.

Sameiets styremail [tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com](mailto:tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com) er fremdeles i drift, men vi ser gjerne at henvendelser sendes gjennom den nye hjemmesiden, da dette gjør oppfølgingen enklere.

## **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. Forskriftene 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**

*Dokumentet er elektronisk signert*



Sameiet inngikk i 2022 en ny 3-års avtale med Telia Norge AS for kabel-TV og bredbånd. Som en del av den nye avtalen fikk alle leiligheter nye hjemmesentraler høsten 2022 med bedre wifi-kapasitet i hver enkelt leilighet, og kompatibilitet med fremtidige oppdateringer og andre enheter.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontaktskjema/>

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420234. 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 verdikninger 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.

Sameiet har igjen fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+25%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader de senere årene hvor premiene måtte reguleres.

Egenandelen pr. skade var kr 10 000,- i 2022 og sameiet har for tilfellet 5 forsikringsaker under behandling.

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

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

## **ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT**

Seksjonseier har fått 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](http://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 trafikkarer (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

*Dokumentet er elektronisk signert*



(16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Kim Andre Syvertsen (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

#### TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

#### TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

## 4. STYRETS ARBEID

Styret i Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 (Sameiet) har bestått av Eivind Schackt som leder, og styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt.

Det har vært avholdt 5 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr epost og telefon. Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (TIB) og 4 møter i Kontaktutvalget. Styret har vært løpende oppdatert om arbeidet.

#### Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:

Styret har jobbet videre med bytte av 8 ødelagte balkongglass i hus 73. Det har vært store utfordringer rundt produksjonen og monteringen av første prøveglass. Ny designløsning ble forsøkt installert i uke 18, men dette var ikke vellykket. Det finnes dessverre kun en leverandør av disse spesialglassene, så styret er låst til å finne en løsning med denne leverandøren og vil fortsette arbeidet videre.

Av de 8 glassene som skal byttes er 3 reklamasjoner mot ansvarlig utbygger, 4 forsikrings saker, og et glass sameiets kostnad som er estimert til maksimalt kr 150 000.

Styret jobbet med å finne en løsning for å beskytte overkanten på glassene som ved støt kan skape sprekker eller pulverisere glassene som er meget dyre å bytte. Prosjektet var estimert til kr 250.000



og ble godkjent i årsmøtet 2022, men pga. kraftig økte energikostnader i sameiet har prosjektet blitt utsatt inntil videre.

Det ble avdekket tydelige slitasje og avskalling på en del avløpsrenner i hus 72. Det ble gjennomført bytte av 19 avløpsrør under høsten og styret vil følge opp videre behov.

Det oppstod en vannlekkasje i fasaden til hus 72 som var knyttet til en slitt betongfuge på en terrasse hvor vannet trakk inn i fasaden. Skaden ble utbedret. På bakgrunn av dette har styret i samarbeid med Byggimpuls kartlagt alle betongfuger i hus 72 og det viser seg at det er 19 av totalt 24 fuger som må byttes for å sikre sameiet mot vanninntrengning i fasaden. Det har vært vurdert ulike løsninger, men styret har forhandlet et sluttelig tilbud på kr 258.750 for fjerning av gamle og etablering av nye fuger.

Det er også avdekket en sprekk i en betongplate på en balkong som vil bli utbedret samtidig som bytte av fuger. Byggimpuls vil også sjekke andre balkonger for lignende saker.

På noen balkonger er det utvikling av mose som kan fjernes, dette vil i så fall gjøre separat mot et eget tilbud fra Byggimpuls. Styret vurderer at det heller gjennomføres ved neste fasadevask.

Sameiet begynner å bli noen år gammelt og styret har anskaffet tilbud på å utarbeide en vedlikeholdsplan som vil kartlegge vedlikeholdsbehovet de neste 5+ årene. Tilbud er innhentet fra Sweco på kr 120.000, styret venter på tilsvarende tilbud fra OBOS prosjekt som er forventet å bli lavere.

Gulvbelegget i søppelrommet har sprukket og ble reparert, men det nye belegget festet ikke godt nok. Saken ble reklamert og styret har innhentet flere tilbud på bytte av belegg i hele søppelrommet. Nytt belegg vil legges i løpet av våren og kostnaden for akseptert tilbud er 27.000 + mva.

Sameiet har byttet leverandør for vask av fellesarealer fra 1. februar 2023, det nye renholdet fungerer vesentlig bedre sammenlignet med tidligere.

#### **Øvrig arbeide:**

Det store arbeidet til styret siden senhøsten 2022 har vært den økonomiske situasjonen til sameiet da energikostnaden har økt kraftig. Som tidligere informert har dette vært drevet av den økte strømkostanden, men i tillegg viste det seg at vi ikke mottar strømstøtte for fjernvarme som leveres av Tjuvholmen Energi (TE). For 2022 utgjør dette en ekstra kostand for sameiet på nærmere 400TNOK.

Årsaken til den manglende strømstøtten er at TE ikke har fått konsesjon for sin fjernvarmeproduksjon som innebærer at de har leveringsplikt, og derav har krav til strømstøtte for strømforbruk ved produksjon. Mange mindre fjernvarmeleverandører er i samme situasjon, og NVE har fått i oppdrag fra Olje og Energidepartement å utarbeide en løsning slik at alle selskaper som produserer fjernvarme til hushold vil kunne motta støtte. Det er ikke klart når en slik løsning vil være på plass og om den vil ha tilbakevirkende kraft.

Styret har også på vegne av sameiet søkt NVE om å motta støtte, men etter 2 måneders behandlingstid ble vi henvist til vår leverandør.

Styret har vært i løpende dialog med TE og mener at de skal dekke den økte kostanden da vi ikke har

*Dokumentet er elektronisk signert*



andre alternativer, dvs. muligheten til å bytte leverandør. Dagens infrastruktur er knyttet til TE og må i så fall bygges om for å kunne få fjernvarme levert av f.eks. Celsio.

Det er framgang i dialogen med TE, men den er ikke konkludert. Vi har også bedt Tjuvholmen Drift om å vurdere kostnaden for å bygge om slik at vi kan velge en annen leverandør.

Det tidligere problemet med gjensetting av møbler, store og små gjenstander i søppelrommet har forbedret seg betraktelig det siste året som er positivt og sparer sameiet for ekstra kostander.

Sameiets panteprojekt i samarbeid med Joker Tjuvholmen har så langt bidratt med kr 7.804 til Røde Kors. Vi hadde litt problemer med pant som forsvant, men det ble løst når styret satte lås på pantecontaineren.

#### **Husordensregler og vedtekter:**

Styret minner om sameiets vedtekter og husordensordensregler. Er det noen brudd på ordensreglene så vi ber alle være oppmerksomme på disse som er til for å ivareta sameiets interesser og alles trivsel i sameiet.

Det har vært en del rapporterte ordensproblemer siste året, men ingen større saker. Styret har fulgt opp løpende.

Styret ber også alle beboere om å ta ekstra hensyn ved flytting og oppussing da det til tider oppstår merker/skader på vegger og flekker på teppene.

#### **5. REGNSKAPET FOR 2022**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er bokført mot balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2022 viser et underskudd på kr -942 730, som fordeler seg med et underskudd for bolig på kr -796 974 og underskudd for næring på kr -145 756.

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

Inntektene (eks. finansinntekter) i 2022 var totalt kr 4 633 550, som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 5 600 204 som er kr 1 013 736 høyere enn budsjett grunnet høyere kostander for energi enn forutsatt.

Energikostnaden for bolig var totalt kr 1.523 377 i 2022 som er kr 569 760 høyere sammenlignet med 2021 (+60%), og kr 846 661 høyere enn budsjett. Energikostnader består av fjernvarme for oppvarming/varmtvann og felles strømforbruk i sameiet.

Styret vurderte å høyne felleskostnadene i 2022 grunnet det store økningen i energikostnader, men avvirket økningen til 1. januar 2023.

Den økte energikostnaden er hovedsakelig drevet av økte priser og manglende strømstøtte for fjernvarme, men også påvirket av et noe høyere forbruk av varmtvann/oppvarming i 2022. Forbruket

*Dokumentet er elektronisk signert*



var ventet å gå ned i 2022 etter perioden med Covid hvor mange hadde hjemmekontorer, men forbruket har i snitt økt med +20% sammenlignet med perioden før Covid.

Sameiet kan vurdere å innføre individuell måling for forbruk av varmtvann og varme hvor hver seksjon blir belastet for faktisk forbruk. Erfaringen viser at forbruket kan synke med opptil 20-30% da beboere blir mer bevisste på eget forbruk. Selskaper som leverer slike løsninger er f.eks. Techem og Ista.

Øvrige kostnader har mindre avvik mot budsjett og det har kun vært nødvendige tiltak som er gjennomført, først og fremst bytte av nedløpsrør og kartlegging av alle fuger i hus 72 som behøver utbedring. Styret har hatt fokus på besparinger og har fulgt kostnadsutviklingen nøye.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.), kostnader for varme og strøm som faktureres fra TI iht. faktisk forbruk, og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). TI kostnader økte marginalt i 2022 med kr 84.452 sammenlignet med 2021.

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. Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

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.

## 6. BUDSJETT 2023

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

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader for Bolig på 16%. Budsjettet inkluderer ikke kostnader for planlagte vedlikeholdsprosjekt som vil kalles inn separat forutsatt at årsmøtet beslutter et slikt vedtak.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 53 391.

## ENERGI

Det er fremdeles en usikkerhet rundt forventede energikostnader for sameiet i 2023, både pga. varierende strømpriser og usikkerheten rundt mulig strømstøtte for fjernvarme. Budsjettet for 2023 har en kostnad på kr 1 612 467 for energi som er lavere sammenlignet med totale energikostnader for 2022, men vestlig høyere sammenlignet med budsjett for 2022.

## KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften økes med 12% i 2023.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 % i 2023.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER**

Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at driftskostnadene i TI øker med 6,6 %, dette inkludere ikke kostnader for energi.

## **ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

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

Oslo, 5.5.2023

Styret i  
Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

Eivind Schackt /s/  
Styreleder

Erik Arne Mandt /s/  
Styremedlem

Sjur Mollestad /s/  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25**

**2022**

---

Sam eiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 Org.nr. 997947487

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		4 607 739	4 603 797	4 413 084
Andre inntekter		25 811	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>4 633 550</b>	<b>4 603 797</b>	<b>4 413 084</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>	<b>2</b>			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	665 460	682 911	624 836
Renovasjon	4	100 544	147 376	53 268
Vaktmester	5	115 595	108 568	96 990
Off. avgifter/vannavgift	6	281 582	267 379	248 448
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	371 498	368 573	616 923
Energi	8	1 894 175	891 467	1 180 071
Renhold	9	164 568	191 944	149 401
Uteområder	10	156 204	121 003	119 131
Forsikring	11	220 058	235 068	168 464
Kabel-TV og bredbånd	12	255 101	255 632	243 357
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	798 315	796 603	777 699
Støttefunksjoner	14	47 906	48 736	50 273
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	529 199	471 208	402 369
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 600 204</b>	<b>4 586 468</b>	<b>4 731 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-966 654</b>	<b>17 329</b>	<b>-318 146</b>
Finansinntekter	16	23 924	0	17 527
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>23 924</b>	<b>0</b>	<b>17 527</b>
<b>Resultat</b>		<b>-942 730</b>	<b>17 329</b>	<b>-300 620</b>

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		7 360	108 976
Andre kortsiktige fordringer		0	8 093
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		295 644	220 409
Bankinnskudd	17	809 107	1 391 151
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		251 227	1 230 802
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>251 227</b>	<b>1 230 802</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandorgjeld		719 203	142 894
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 683	126 662
TI-avregning, skyldig		-3	228 341
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>860 884</b>	<b>497 828</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 112 111</b>	<b>1 728 629</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 112 111	1 728 629
Kortsiktig gjeld		860 884	497 828
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>251 227</b>	<b>1 230 802</b>

Oslo, 05.05.2023  
Styret for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Eivind Schackt  
Styreleder

Erik Arne Mandt  
Styremedlem

Sjur Anders Heltzen Mollestad  
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 påkostningsiltakene 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 tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

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

### Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **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.

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Sameiet</b>
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	4213	574	4787
Kvm i %	88 %	12 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022</b>	<b>96,09</b>	<b>107,74</b>	<b>97,49</b>
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	73,37	66,50	72,49
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	62,22	57,20	61,57

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	154 422	116 742	271 164
Vedlikehold nytt utstyr	0	10 031	10 031
Vedlikehold heis	98 636	13 714	112 350
Vedlikehold VVS	26 463	55 415	81 877
Vedlikehold ventilasjon	22 303	37 206	59 509
Vedlikehold elektrisk anlegg	26 691	103 838	130 529
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>328 515</b>	<b>336 945</b>	<b>665 460</b>

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

## Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	100 544	100 544
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>100 544</b>	<b>100 544</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmesterjeneste	18 769	95 239	114 009
Diverse utstyr	18	1 568	1 586
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>18 787</b>	<b>96 808</b>	<b>115 595</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmesterjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	281 582	281 582
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>0</b>	<b>281 582</b>	<b>281 582</b>

## Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	286 113	286 113
Vedlikehold brannvernanlegg	43 443	13 667	57 110
Drift alam	0	28 275	28 275
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>43 443</b>	<b>328 054</b>	<b>371 498</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	536 816	536 816
Fjernvarme	0	1 255 687	1 255 687
Kjøling	0	101 672	101 672
<b>Sum Energi</b>	<b>0</b>	<b>1 894 175</b>	<b>1 894 175</b>

## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	153 934	10 634	164 568
<b>Sum Renhold</b>	<b>153 934</b>	<b>10 634</b>	<b>164 568</b>

## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	37 907	37 907
Skadedyrkontroll	0	1 682	1 682
Vedlikehold uteanlegg	19 425	97 190	116 615
<b>Sum Uteområder</b>	<b>19 425</b>	<b>136 779</b>	<b>156 204</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	199 070	988	200 058
Forsikringskadeoppgjør,	20 000	0	20 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>219 070</b>	<b>988</b>	<b>220 058</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	255 101	0	255 101
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>255 101</b>	<b>0</b>	<b>255 101</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	64 319	2 676	66 995
Driftsavtaler TD og TI	176 352	554 967	731 319
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>240 671</b>	<b>557 644</b>	<b>798 315</b>

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 driftssentral	0	35 425	35 425
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/data	0	12 494	12 494
Annen kostnad	1 900	-1 914	-14
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>1 900</b>	<b>46 005</b>	<b>47 906</b>

## Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	282 333	0	282 333
Arbeidsgiveravgift	39 809	0	39 809
Forretningsførsel	110 000	41 114	151 114
Forretningsførsel, tilleggstjenester	17 150	0	17 150
Revisjonshonorar	14 000	3 465	17 465
Juridisk honorar	0	0	0
Datakostnader	4 125	0	4 125
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
Kontingenter	2 650	0	2 650
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	6 680	0	6 680
Bankgebyr	5 873	0	5 873
Diverse kostnader	0	0	0
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>484 620</b>	<b>44 579</b>	<b>529 199</b>

## Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	557	0	557
Renteinntekt, bank	5 853	0	5 853
Annen finansinntekt (utbytte)	17 514	0	17 514
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>23 924</b>	<b>0</b>	<b>23 924</b>

## Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	179 504
Plasseringskonto 31 Boligbanken	630 053
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>809 107</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 18 Egenkapital

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Sameiet</b>
Annen egenkapital IB	1 193 961	36 842	1 230 802
Avgang/tils kudd	0	-36 845	-36 845
+ årets resultat	-796 974	-145 756	-942 730
<b>Sum annen egenkapital UB</b>	<b>396 987</b>	<b>-145 759</b>	<b>251 227</b>
<b>Sum egenkapital UB</b>	<b>396 987</b>	<b>-145 759</b>	<b>251 227</b>

Næring vil bli fakturert kr. 145 756 i 2023, som gjelder for lite innbetalt felleskostnad i 2022. Dette vil føres mot egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

### Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig		Budsjett		Bolig		Avvik		Virkelig		Næring		Avvik		Virkelig		Sum		Avvik		
<b>Inntekter</b>																					
Felleskomnader	4 017 739	4 017 739	4 017 739	0	590 000	590 000	0	0	4 607 739	4 607 739	0	0	0	0	4 607 739	4 607 739	0	0	0	0	0
Andre inntekter	22 508	0	22 508	0	0	0	0	0	25 811	25 811	0	0	0	0	25 811	25 811	0	0	0	0	25 811
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 040 247</b>	<b>4 017 739</b>	<b>4 040 247</b>	<b>22 508</b>	<b>593 303</b>	<b>593 303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 633 550</b>	<b>4 633 550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 633 550</b>	<b>4 633 550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 811</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>																					
Vedlikehold bygge/elanlegg	617 491	614 013	3 478	47 969	66 898	66 898	-30 929	665 460	682 911	682 911	-17 451	147 376	147 376	-46 832	106 544	106 544	147 376	147 376	147 376	147 376	-46 832
Renovasjon	76 036	116 842	-40 806	24 508	30 534	30 534	-6 026	106 544	147 376	147 376	-46 832	106 544	106 544	147 376	106 544	106 544	106 544	106 544	106 544	106 544	-46 832
Vaknester	101 517	96 176	5 341	14 078	12 392	12 392	1 686	115 595	108 568	108 568	7 027	281 582	281 582	14 203	267 379	267 379	281 582	281 582	281 582	281 582	14 203
Off. avgiftsrunnavgift	273 935	260 566	13 369	7 647	6 813	6 813	834	371 498	368 573	368 573	2 925	1 894 175	1 894 175	1 002 708	891 467	891 467	1 894 175	1 894 175	1 894 175	1 894 175	1 002 708
Sikkerhet og vakehold (inkl. brannvern)	326 614	321 409	5 205	44 883	47 164	47 164	-2 281	164 568	191 944	191 944	-27 376	156 047	156 047	1 002 708	891 467	891 467	1 56 047	1 56 047	1 56 047	1 56 047	1 002 708
Energi	1 523 377	676 716	846 661	370 798	214 751	214 751	156 047	1 894 175	891 467	891 467	1 002 708	1 894 175	1 894 175	1 002 708	891 467	891 467	1 894 175	1 894 175	1 894 175	1 894 175	1 002 708
Renhold	155 206	190 256	-35 050	9 363	1 688	1 688	7 675	164 568	191 944	191 944	-27 376	156 047	156 047	1 002 708	891 467	891 467	1 56 047	1 56 047	1 56 047	1 56 047	1 002 708
Utomsråder	136 215	106 519	30 696	19 989	15 484	15 484	4 505	156 204	121 003	121 003	35 201	220 058	220 058	-15 010	235 068	235 068	220 058	220 058	220 058	220 058	-15 010
Forsikring	193 178	210 106	-16 928	26 880	24 962	24 962	1 918	220 058	235 068	235 068	-15 010	255 101	255 101	-531	255 632	255 632	220 058	220 058	220 058	220 058	-15 010
Kabel-TV og bechånd	255 101	255 632	-531	0	0	0	0	255 101	255 632	255 632	-531	255 101	255 101	-531	255 632	255 632	255 101	255 101	255 101	255 101	-531
Teknisk Drift og -forvaltning	696 159	694 666	1 493	102 156	101 937	101 937	219	798 315	796 603	796 603	1 712	798 315	798 315	1 712	796 603	796 603	798 315	798 315	798 315	798 315	1 712
Statustilskudd	41 775	42 500	-725	6 130	6 236	6 236	-106	47 906	48 736	48 736	-830	47 906	47 906	-830	48 736	48 736	47 906	47 906	47 906	47 906	-830
Adm. inkl. forretningsførel og styrehonorar	461 480	419 226	42 254	67 719	51 982	51 982	15 737	529 199	471 208	471 208	57 991	529 199	529 199	57 991	471 208	471 208	529 199	529 199	529 199	529 199	57 991
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 858 084</b>	<b>4 003 627</b>	<b>854 457</b>	<b>742 120</b>	<b>582 841</b>	<b>582 841</b>	<b>159 279</b>	<b>5 600 204</b>	<b>4 586 468</b>	<b>4 586 468</b>	<b>1 013 736</b>	<b>5 600 204</b>	<b>5 600 204</b>	<b>1 013 736</b>	<b>4 586 468</b>	<b>4 586 468</b>	<b>5 600 204</b>	<b>5 600 204</b>	<b>5 600 204</b>	<b>5 600 204</b>	<b>1 013 736</b>
<b>Driftresultat</b>	<b>-817 837</b>	<b>14 112</b>	<b>-831 949</b>	<b>-148 817</b>	<b>7 159</b>	<b>7 159</b>	<b>-155 976</b>	<b>-966 654</b>	<b>21 271</b>	<b>21 271</b>	<b>-987 925</b>	<b>-966 654</b>	<b>-966 654</b>	<b>-987 925</b>	<b>21 271</b>	<b>21 271</b>	<b>-966 654</b>	<b>-966 654</b>	<b>-966 654</b>	<b>-966 654</b>	<b>-987 925</b>
<b>Finansinntekter</b>																					
Sum finansinnt. og kostnader	20 863	0	20 863	3 061	0	0	3 061	23 924	0	0	23 924	23 924	23 924	0	23 924	23 924	23 924	23 924	23 924	23 924	0
<b>Resultat</b>	<b>-796 974</b>	<b>14 112</b>	<b>-811 086</b>	<b>-145 756</b>	<b>7 159</b>	<b>7 159</b>	<b>-152 915</b>	<b>-942 730</b>	<b>21 271</b>	<b>21 271</b>	<b>-964 001</b>	<b>-942 730</b>	<b>-942 730</b>	<b>-964 001</b>	<b>21 271</b>	<b>21 271</b>	<b>-942 730</b>	<b>-942 730</b>	<b>-942 730</b>	<b>-942 730</b>	<b>-964 001</b>

Dokumentet er elektronisk signert





## Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	5 396 005	4 607 739	4 603 797	4 413 084
Andre inntekter	0	25 811	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 396 005</b>	<b>4 633 550</b>	<b>4 603 797</b>	<b>4 413 084</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	544 733	665 460	682 911	624 836
Renovasjon	42 215	100 544	147 376	53 268
Vaktmester	87 019	115 595	108 568	96 990
Off. avgifter/vannavgift	306 005	281 582	267 379	248 448
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	424 786	371 498	368 573	616 923
Energi	1 612 478	1 894 175	891 467	1 180 071
Renhold	178 801	164 568	191 944	149 401
Uteområder	198 848	156 204	121 003	119 131
Forsikring	280 336	220 058	235 068	168 464
Kabel-TV og bredbånd	285 000	255 101	255 632	243 357
Teknisk Drift og -Forvaltning	870 333	798 315	796 603	777 699
Støttefunksjoner	55 334	47 906	48 736	50 273
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	456 726	529 199	471 208	402 369
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>5 342 614</b>	<b>5 600 204</b>	<b>4 586 468</b>	<b>4 731 230</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>53 391</b>	<b>-966 654</b>	<b>17 329</b>	<b>-318 146</b>
Finansinntekter	0	23 924	0	17 527
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>23 924</b>	<b>0</b>	<b>17 527</b>
<b>Resultat</b>	<b>53 391</b>	<b>-942 730</b>	<b>17 329</b>	<b>-300 620</b>

Dokumentet er elektronisk signert



*Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap og bokføring*

- 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 utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert



*Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, 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 pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

05.05.2023

Sameiet Tjuvholmen Alle 21,23 og 25

---

styreleder

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning ti...

Name Date  
**Mandt, Erik Arne** **2023-05-04**

Identification  
 bankID Mandt, Erik Arne

Name Date  
**Mollestad, Sjur A Heltzen** **2023-05-04**

Identification  
 bankID Mollestad, Sjur A Heltzen  
PA MOBIL

Name Date  
**Schackt, Eivind** **2023-05-04**

Identification  
 bankID Schackt, Eivind



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



Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 som viser et underskudd på NOK 942 730. 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 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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. 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 5. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.05.2023 09.53.39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.