



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3
Forretningsadresse: Kavringen brygge 3
0252 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: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 807 092	3 472 712
Sum inntekter		3 807 092	3 472 712
Kostnader			
Lønnskostnad		84 507	84 507
Annen driftskostnad		3 793 049	3 774 229
Sum kostnader		3 877 556	3 858 736
Driftsresultat		-70 464	-386 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	309
Annen finansinntekt		15 882	13 617
Sum finansinntekter		16 461	13 926
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 461	13 926
Ordinært resultat før skattekostnad		-54 003	-372 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		-54 003	-372 098
Årsresultat		-54 003	-372 098
Totalresultat		-54 003	-372 098
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-54 003	-372 098
Sum overføringer og disponeringer		-54 003	-372 098



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			
Andre fordringer		288 886	216 658
Sum fordringer		288 886	216 658
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 049	2 706 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 049	2 706 672
Sum omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
SUM EIENDELER		2 540 935	2 923 331

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 564 481	2 621 310
Sum opptjent egenkapital		2 564 481	2 621 310
Sum egenkapital		2 564 481	2 621 310
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		-69 607	140 662
Annen kortsiktig gjeld		46 061	161 359
Sum kortsiktig gjeld		-23 546	302 021
Sum gjeld		-23 546	302 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 540 935	2 923 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599951

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3
Forretningsadresse: Kavringen brygge 3
0252 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: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 912 021 009
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 807 092	3 472 712
Sum inntekter		3 807 092	3 472 712
Kostnader			
Lønnskostnad		84 507	84 507
Annen driftskostnad		3 793 049	3 774 229
Sum kostnader		3 877 556	3 858 736
Driftsresultat		-70 464	-386 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	309
Annen finansinntekt		15 882	13 617
Sum finansinntekter		16 461	13 926
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 461	13 926
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-54 003	-372 098
Årsresultat		-54 003	-372 098
Totalresultat		-54 003	-372 098
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-54 003	-372 098
Sum overføringer og disponeringer		-54 003	-372 098



Organisasjonsnr: 912 021 009
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

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			
Andre fordringer		288 886	216 658
Sum fordringer		288 886	216 658
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 049	2 706 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 049	2 706 672
Sum omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
SUM EIENDELER		2 540 935	2 923 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 564 481	2 621 310
Sum opptjent egenkapital		2 564 481	2 621 310



Sum egenkapital	2 564 481	2 621 310
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	-69 607	140 662
Annen kortsiktig gjeld	46 061	161 359
Sum kortsiktig gjeld	-23 546	302 021
Sum gjeld	-23 546	302 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 540 935	2 923 331



Organisasjonsnr: 912 021 009
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3

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

Ordinært årsmøte i Sameiet Kavringen brygge 3 avholdes onsdag 7. juni 2023
kl. 17.00 på The Thief Hotell, møterom 2.etg.

Påmelding må gjøres innen 2. juni kl 12.00 til Sebra Forvaltning ved Jørn Vidar Lillestrand
på epost jvl@sebraforvaltning.no.

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 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 54 003 fastsettes som sameiets årsregnskap og resultatet overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 74 064 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A: Valg av styreleder for 2 år - Jon Kvisgaard

B: Valg av styremedlemmer for 2 år:
Christian Hagemann
Runar Bjørklund
Unn Arnesen
Gustaf Aspelin (repr. For næring)

C: Valg av varamedlem for 2 år - Espen Stedje



Oslo, 30.05.2023

**Styret
i
Sameiet Kavringen brygge 3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 14. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Jon Kvisgaard	2021-2023 (2 år)
Styremedlem:	Tomm Fjellberg	2021-2023 (2 år)Fratrer
Styremedlem:	Unn Arnesen	2021-2023 (2 år)
Styremedlem:	Gustaf Aspelin (Næring)	2021-2023 (2 år)
Styremedlem:	Runar Bjørklund	2021-2023 (2 år)
Varamedlem:	Helge Leikvang	2021-2023 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består 1 bygning med til sammen 43 seksjoner, fordelt på 42 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 47 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912 021 009.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no



Se også <http://www.tjuvholmendrift.com/> for praktisk informasjon.

BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

HMS

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

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia Norge AS om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05 050. Se ellers www.telia.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420399. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.



Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2021 utgjøre kr 10 000.

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

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

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

Eiere av TI er:

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

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



av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

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

TI Kontaktutvalg (KU):

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

4. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 2 styremøter i 2022 - Kort om noe av styrets arbeid gjennom året:

Maling av alle innvendige fellesarealer - Brannalarm – Oppfølging av leiligheter som pusses opp – Småsaker om røyklukt - Evaluering av nytt renholdsfirmas – Oppfølging av Tjuvholmen Drift.

Styret, og særlig styreleder får mange løpende henvendelser nesten hver uke, som omhandler små- og middels store saker, samt bekymringer fra sameiere og oppmerksomme tilbakemeldinger.

Disse sakene kan virke trivielle eller dels alvorlige, men kan allikevel være tidkrevende å følge opp. Dette ligger naturlig under styrets ansvar, og styreleder har valgt en operativ linje med rask oppfølging og gjennomføring. Med det menes at avgjørelser blir tatt snarlig, med «sunn fornuft» som rettesnor og forhåpentlig med en gjennomføring som gjør at øvrige beboere ikke blir skadelidende eller berørt.

Høsten 2022 besluttet styret å inngå avtale med entreprenør, og igangsatte arbeid med å pusse opp og male alle vegger, himlinger, og trappehus i våre felles innvendige gangarealer i Kavringen Brygge 3. I tillegg ble det i hver etasje satt opp forsterkningslister ved inngang til heisen. Styret informerte beboerne om jobben, og fulgte opp arbeidet som ble skikkelig utført. Malermesteren som var utførende, gjennomførte arbeidet på en meget profesjonell måte, med høy presisjon og kvalitet. Allikevel ble arbeidet utført på kortere tid enn det som på forhånd var beregnet. Dette førte til at styret fikk redusert endelig faktura med ca. 30% av opprinnelig kontraktsmessig avtalt kostnad.



Styret har videre tatt opp med Telia forhold med varierende TV signaler og bredbåndskvalitet.

Oppussing i 6 etg. medførte noe bråk og enkelte tilbakemeldinger fra sameiere. Videre ble avfallshåndteringen fra arbeidene utført på en utilfredsstillende måte. Til slutt medførte endringer i sprinkleranlegg til at uriktig remontering og lufting fikk som resultat, at flere falske brannalarmer ble utløst, blant annet en alarm på nattestid. Dette ble fulgt opp av styret, og at tiltak ble iverksatt.

Som en naturlig oppfølging av brannteknisk anlegg mot Tjuvholmen Drift, har styret fått forsikringer om at alle utrykningskjøretøy fra våre nødetaer, har utstyr som åpner bommene uten å måtte først få opprettet kontakt med Tjuvholmen Drift. Bommer går automatisk opp og pullerter automatisk ned.

Som i tidligere år har styret bestilt, satt opp, og pyntet juletre til alles glede i julehøytiden.

Vasking av fellesarealer og valg av kontraktør til dette er noe styret hele tiden følger opp.

Styret følger løpende opp forholdet til Tjuvholmen Drift inkludert vakthold og orden på badebryggene. Styrets leder deltar i Bruker Forum som har hatt 2 - 3 møter i året. Styret jobber årlig med forvaltningsselskapet med styring av budsjettarbeid, slik at dette holdes innenfor rimelig grenser, men hensyntatt prisutviklingen i samfunnet for øvrig.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2022 viser et underskudd på kr 54 003 som fordeler seg med underskudd kr 58 163 til Boligseksjonene og overskudd kr 4 160 til Kontor (Næringsseksjonen).

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

Inntektene eks. finans i 2022 var totalt kr 3 807 092 som er kr 25 525 over budsjett. Dette skyldes innflyttingsgebyr ihht vedtektene.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 3 877 556 som er kr 209 234 over budsjett, hovedsakelig grunnet vesentlig høyere kostnader til energi enn forutsatt.

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 tilstede, 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.

Forøvrig 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 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning på 5 % av felleskostnader for boligseksjonene, og en økning på 10 % for næringsseksjonen. Næringsseksjoner avregnes hvert år, se årsregnskapets note 19.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 77 575.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk og forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet. Budsjetterte energikostnader i 2023 er basert på kostnadsnivået vi så i 2022.

FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 12 % fra 2022. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 12 %.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften er uendret fra 2022.
Vann- og avløpsavgiften er uendret.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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



Oslo, 26.05.2023

Styret
i
Sameiet Kavringen brygge 3

Jon Kvisgaard
Styreleder

Tomm Fjellberg
Styremedlem

Unn Arnesen
Styremedlem

Runar Bjørklund
Styremedlem

Gustaf Aspelin
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Kavringen Brygge 3

2022



Sameiet Kavringen Brygge 3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		3 782 092	3 781 567	3 467 712
Andre inntekter		25 000	0	5 000
Sum inntekter	1	3 807 092	3 781 567	3 472 712
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	405 583	433 869	520 329
Renovasjon	4	82 951	126 202	40 420
Vaktmester	5	93 676	204 942	88 017
Off. avgifter/vannavgift	6	182 265	220 702	172 746
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	339 540	363 912	404 098
Energi	8	912 566	750 355	935 062
Renhold	9	179 414	159 692	161 512
Uteområder	10	139 257	111 811	212 711
Forsikring	11	198 576	172 976	151 337
Kabel-TV og bredbånd	12	200 787	158 467	153 256
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	836 315	618 361	691 202
Støttefunksjoner	14	42 454	45 034	43 149
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	264 173	301 999	284 897
Sum driftskostnader		3 877 556	3 668 322	3 858 737
Driftsresultat		-70 464	113 245	-386 025
Finansinntekter	16	16 461	0	13 926
Sum finansinnt.- og kostnader		16 461	0	13 926
Resultat		-54 003	113 245	-372 098



Sameiet Kavringen Brygge 3

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		1	0
Andre kortsiktige fordringer		43 963	25 264
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	244 922	191 394
Bankinnskudd	18	2 252 049	2 706 672
Sum omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
Sum eiendeler		2 540 935	2 923 331
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 564 481	2 621 310
Sum egenkapital	19	2 564 481	2 621 310
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		-69 607	140 662
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 061	29 038
TI-avregning, skyldig		0	132 321
Sum kortsiktig gjeld		-23 546	302 021
Sum gjeld og egenkapital		2 540 935	2 923 331
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
Kortsiktig gjeld		-23 546	302 021
Sum Arbeidskapital		2 564 481	2 621 310

Oslo, 19.05.2023
Styret for Sameiet Kavringen Brygge 3

Jon Kvisgaard
Styrets leder

Unn Amesén
Styremedlem

Tomm Fjellberg
Styremedlem

Runar Bjørklund
Styremedlem

Gustaf Aspelin
Styremedlem



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 tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Kontor**, 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 Kontor**, 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	Kontor	Sameiet
Kvm iht. tinglyst seksjonsbegjæring	4733	336	5069
Kvm i %	93,37 %	6,63 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2022	63,40	68,68	63,75
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2021	63,48	62,77	63,43
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2020	50,37	54,66	50,65
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2019	49,20	54,00	49,52



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	0	107 873	107 873
Vedlikehold nytt utstyr	0	9 269	9 269
Vedlikehold heis	52 387	6 570	58 957
Vedlikehold VVS	49 208	58 304	107 511
Vedlikehold ventilasjon	14 016	30 836	44 852
Vedlikehold elektrisk anlegg	-17 924	95 045	77 121
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	97 686	307 896	405 583

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	82 951	82 951
Sum Renovasjon	0	82 951	82 951

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	89 602	89 602
Arbeidsklær	2 625	1 449	4 074
Sum Vaktmester	2 625	91 051	93 676

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	182 265	182 265
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	182 265	182 265

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	264 377	264 377
Vedlikehold brannvernanlegg	38 301	10 735	49 036
Heis-/alarmtelefon	0	26 126	26 126
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	38 301	301 239	339 540



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	197 649	17 867	215 516
Fjernvarme	0	577 863	577 863
Kjøling	0	119 187	119 187
Sum Energi	197 649	714 916	912 566

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	169 588	9 826	179 414
Sum Renhold	169 588	9 826	179 414

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	35 027	35 027
Skadedyrkontroll	0	1 554	1 554
Vedlikehold uteanlegg	12 870	89 807	102 677
Sum Uteområder	12 870	126 387	139 257

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	197 663	913	198 576
Sum Forsikring	197 663	913	198 576

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	200 787	0	200 787
Sum Kabel-tv og bredbånd	200 787	0	200 787

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	2 473	2 473
Driftsavtaler TD og TI	321 035	512 806	833 841
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	321 035	515 280	836 315



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie lokale	0	32 734	32 734
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	11 545	11 545
Diverse kostnader	-57	-1 768	-1 825
Sum Støttefunksjoner	-57	42 510	42 454

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	74 064	0	74 064
Arbeidsgiveravgift	10 443	0	10 443
Forretningsførsel	87 099	37 991	125 089
Forretningsførsel, tilleggstjenester	12 700	0	12 700
Revisjonshonorar	12 500	3 202	15 702
Datakostnader	14 008	0	14 008
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
Årsmøte	5 275	0	5 275
Bankgebyr	4 891	0	4 891
Diverse kostn./Adm.	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	222 980	41 192	264 173

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	578	0	578
Renteinntekt, bank	0	0	0
Annen finansinntekt (utbytte)	15 882	0	15 882
Sum Finansinntekter	16 461	0	16 461

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	187 809
Periodiserte kostnader	57 113
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	244 922



Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	2 252 049
Sum bankinnskudd	2 252 049

Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Sameiet
Annen egenkapital IB	2 618 483	2 826	2 621 310
-/+ avgang/tilskudd	0	-2 826	-2 826
+ årets resultat	-58 163	4 160	-54 003
Annen egenkapital UB	2 560 320	4 160	2 564 481

Sameiet vil i 2023 kreditere Kontor med kr 4 160 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen.



Sameiet Kavringen Brygge 3

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	3 502 092	3 501 567	525	280 000	280 000	0	3 782 092	3 781 567	525
Andre inntekter	25 000	0	25 000	0	0	0	25 000	0	25 000
Sum inntekter	3 527 092	3 501 567	25 525	280 000	280 000	0	3 807 092	3 781 567	25 525
Driftskostnader inkl nva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	382 862	395 840	-12 978	22 721	38 029	-15 308	405 583	433 869	-28 286
Renovasjon	75 150	115 653	-40 503	7 801	10 549	-2 748	82 951	126 202	-43 251
Vaktmester	87 818	191 731	-103 913	5 838	13 211	-7 353	93 676	204 942	-111 266
Off avgifter/vauavgif	174 684	210 433	-35 749	7 581	10 269	-2 688	182 265	220 702	-38 437
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	318 512	339 790	-21 278	21 028	24 122	-3 094	339 540	363 912	-24 372
Energi	802 088	657 832	144 256	110 478	92 523	17 955	912 566	750 355	162 211
Renhold	176 104	158 884	17 220	3 310	808	2 502	179 414	159 692	19 722
Uteområder	130 027	104 400	25 627	9 231	7 411	1 820	139 257	111 811	27 446
Forsikring	185 413	161 510	23 903	13 163	11 466	1 697	198 576	172 976	25 600
Kabel-TV og bredbånd	200 787	158 467	42 320	0	0	0	200 787	158 467	42 320
Teknisk Drif og -Forvaltning	780 879	577 372	203 507	55 435	40 989	14 446	836 315	618 361	217 954
Støttefunksjoner	39 640	42 048	-2 408	2 814	2 986	-172	42 454	45 034	-2 580
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	246 662	281 983	-35 321	17 511	20 016	-2 505	264 173	301 999	-37 826
Sum driftskostnader	3 600 625	3 395 943	204 682	276 931	272 379	4 552	3 877 556	3 668 322	209 234
Driftsresultat	-73 533	105 624	-179 157	3 069	7 621	-4 552	-70 464	113 245	-183 709
Finansinntekter	15 370	0	15 370	1 091	0	1 091	16 461	0	16 461
Sum finansinnt- og kostnader	15 370	0	15 370	1 091	0	1 091	16 461	0	16 461
Resultat	-58 163	105 624	-163 787	4 160	7 621	-3 461	-54 003	113 245	-167 248



Sameiet Kavringen Brygge 3

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet	Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Kostnader inkl. mva							
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	97 686	142 500	307 896	291 369	16 527	405 583	433 869
Renovasjon	0	0	82 951	126 202	-43 251	82 951	126 202
Vakstester	2 625	118 750	91 051	86 192	4 859	93 676	204 942
Off avgifter/vannavgif	0	0	182 265	220 702	-38 437	182 265	220 702
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	38 301	48 750	301 239	315 162	-13 923	339 540	363 912
Energi	197 649	143 750	714 916	606 605	108 311	912 566	750 355
Renhold	1 69 588	147 500	9 826	12 192	-2 366	179 414	159 692
Uteorålder	12 870	0	126 387	111 811	14 576	139 257	111 811
Forsikring	197 663	164 848	913	8 128	-7 215	198 576	172 976
Kabel-TV og bredbånd	200 787	158 467	0	0	0	200 787	158 467
Teknisk Drift og -Forvaltning	321 035	100 000	515 280	518 361	-3 081	836 315	618 361
Sløtteinaksjoner	-57	0	42 510	45 034	-2 524	42 454	45 034
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonser	222 980	261 105	41 192	40 894	298	264 173	301 999
Sum driftskostnader	1 461 128	1 285 670	2 416 428	2 382 652	33 776	3 877 556	3 668 322
							209 234



Sameiet Kavringen Brygge 3

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	3 984 645	3 782 092	3 781 567	3 467 712
Andre inntekter	0	25 000	0	5 000
Sum inntekter	3 984 645	3 807 092	3 781 567	3 472 712
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	470 968	405 583	433 869	520 329
Renovasjon	29 024	82 951	126 202	40 420
Vaktmester	93 799	93 676	204 942	88 017
Off. avgifter/vannavgift	221 805	182 265	220 702	172 746
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	395 254	339 540	363 912	404 098
Energi	841 935	912 566	750 355	935 062
Renhold	82 657	179 414	159 692	161 512
Uteområder	183 744	139 257	111 811	212 711
Forsikring	252 015	198 576	172 976	151 337
Kabel-TV og bredbånd	191 163	200 787	158 467	153 256
Teknisk Drift og -Forvaltning	827 670	836 315	618 361	691 202
Støttefunksjoner	51 130	42 454	45 034	43 149
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	265 906	264 173	301 999	284 897
Sum driftskostnader	3 907 070	3 877 556	3 668 322	3 858 737
Driftsresultat	77 575	-70 464	113 245	-386 025
Finansinntekter	0	16 461	0	13 926
Sum finansinnt.- og kostnader	0	16 461	0	13 926
Resultat	77 575	-54 003	113 245	-372 098



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 dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Kavringen Brygge 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kavringen Brygge 3 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 54.003. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 26. juni 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Sameiet Kavringen Brygge 3

2022



Sameiet Kavringen Brygge 3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		3 782 092	3 781 567	3 467 712
Andre inntekter		25 000	0	5 000
Sum inntekter	1	3 807 092	3 781 567	3 472 712
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	405 583	433 869	520 329
Renovasjon	4	82 951	126 202	40 420
Vaktmester	5	93 676	204 942	88 017
Off. avgifter/vannavgift	6	182 265	220 702	172 746
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	339 540	363 912	404 098
Energi	8	912 566	750 355	935 062
Renhold	9	179 414	159 692	161 512
Uteområder	10	139 257	111 811	212 711
Forsikring	11	198 576	172 976	151 337
Kabel-TV og bredbånd	12	200 787	158 467	153 256
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	836 315	618 361	691 202
Støttefunksjoner	14	42 454	45 034	43 149
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	264 173	301 999	284 897
Sum driftskostnader		3 877 556	3 668 322	3 858 737
Driftsresultat		-70 464	113 245	-386 025
Finansinntekter	16	16 461	0	13 926
Sum finansinnt.- og kostnader		16 461	0	13 926
Resultat		-54 003	113 245	-372 098



Sameiet Kavringen Brygge 3

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
TI-avregning, tilgode		1	0
Andre kortsiktige fordringer		43 963	25 264
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	244 922	191 394
Bankinnskudd	18	2 252 049	2 706 672
Sum omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
Sum eiendeler		2 540 935	2 923 331
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 564 481	2 621 310
Sum egenkapital	19	2 564 481	2 621 310
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		-69 607	140 662
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 061	29 038
TI-avregning, skyldig		0	132 321
Sum kortsiktig gjeld		-23 546	302 021
Sum gjeld og egenkapital		2 540 935	2 923 331
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 540 935	2 923 331
Kortsiktig gjeld		-23 546	302 021
Sum Arbeidskapital		2 564 481	2 621 310

Oslo, 19.05.2023
Styret for Sameiet Kavringen Brygge 3

Jon Kvisgaard
Styrets leder

Unn Amesén
Styremedlem

Tomm Fjellberg
Styremedlem

Runar Bjørklund
Styremedlem

Gustaf Aspelin
Styremedlem



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 tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Kontor**, 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 Kontor**, 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	Kontor	Sameiet
Kvm iht. tinglyst seksjonsbegjæring	4733	336	5069
Kvm i %	93,37 %	6,63 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2022	63,40	68,68	63,75
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2021	63,48	62,77	63,43
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2020	50,37	54,66	50,65
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) i 2019	49,20	54,00	49,52



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	0	107 873	107 873
Vedlikehold nytt utstyr	0	9 269	9 269
Vedlikehold heis	52 387	6 570	58 957
Vedlikehold VVS	49 208	58 304	107 511
Vedlikehold ventilasjon	14 016	30 836	44 852
Vedlikehold elektrisk anlegg	-17 924	95 045	77 121
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	97 686	307 896	405 583

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	82 951	82 951
Sum Renovasjon	0	82 951	82 951

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	89 602	89 602
Arbeidsklær	2 625	1 449	4 074
Sum Vaktmester	2 625	91 051	93 676

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	182 265	182 265
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	182 265	182 265

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	264 377	264 377
Vedlikehold brannvernanlegg	38 301	10 735	49 036
Heis-/alarmtelefon	0	26 126	26 126
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	38 301	301 239	339 540



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	197 649	17 867	215 516
Fjernvarme	0	577 863	577 863
Kjøling	0	119 187	119 187
Sum Energi	197 649	714 916	912 566

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	169 588	9 826	179 414
Sum Renhold	169 588	9 826	179 414

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	35 027	35 027
Skadedyrkontroll	0	1 554	1 554
Vedlikehold uteanlegg	12 870	89 807	102 677
Sum Uteområder	12 870	126 387	139 257

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	197 663	913	198 576
Sum Forsikring	197 663	913	198 576

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	200 787	0	200 787
Sum Kabel-tv og bredbånd	200 787	0	200 787

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	2 473	2 473
Driftsavtaler TD og TI	321 035	512 806	833 841
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	321 035	515 280	836 315



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie lokale	0	32 734	32 734
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	11 545	11 545
Diverse kostnader	-57	-1 768	-1 825
Sum Støttefunksjoner	-57	42 510	42 454

Note 15 Adm. inkl. forr. førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	74 064	0	74 064
Arbeidsgiveravgift	10 443	0	10 443
Forretningsførsel	87 099	37 991	125 089
Forretningsførsel, tilleggstjenester	12 700	0	12 700
Revisjonshonorar	12 500	3 202	15 702
Datakostnader	14 008	0	14 008
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
Årsmøte	5 275	0	5 275
Bankgebyr	4 891	0	4 891
Diverse kostn./Adm.	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr. førsel og styrehonorar	222 980	41 192	264 173

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

Note 16 Finansiinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	578	0	578
Renteinntekt, bank	0	0	0
Annen finansiinntekt (utbytte)	15 882	0	15 882
Sum Finansiinntekter	16 461	0	16 461

Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	187 809
Periodiserte kostnader	57 113
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	244 922



Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	2 252 049
Sum bankinnskudd	2 252 049

Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Sameiet
Annen egenkapital IB	2 618 483	2 826	2 621 310
-/+ avgang/tilskudd	0	-2 826	-2 826
+ årets resultat	-58 163	4 160	-54 003
Annen egenkapital UB	2 560 320	4 160	2 564 481

Sameiet vil i 2023 kreditere Kontor med kr 4 160 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen.



Sameiet Kavringen Brygge 3

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	3 502 092	3 501 567	525	280 000	280 000	0	3 782 092	3 781 567	525
Andre inntekter	25 000	0	25 000	0	0	0	25 000	0	25 000
Sum inntekter	3 527 092	3 501 567	25 525	280 000	280 000	0	3 807 092	3 781 567	25 525
Driftskostnader inkl nva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	382 862	395 840	-12 978	22 721	38 029	-15 308	405 583	433 869	-28 286
Renovasjon	75 150	115 653	-40 503	7 801	10 549	-2 748	82 951	126 202	-43 251
Vaktmester	87 818	191 731	-103 913	5 838	13 211	-7 353	93 676	204 942	-111 266
Off avgifter/vauavgif	174 684	210 433	-35 749	7 581	10 269	-2 688	182 265	220 702	-38 437
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	318 512	339 790	-21 278	21 028	24 122	-3 094	339 540	363 912	-24 372
Energi	802 088	657 832	144 256	110 478	92 523	17 955	912 566	750 355	162 211
Renhold	176 104	158 884	17 220	3 310	808	2 502	179 414	159 692	19 722
Uteområder	130 027	104 400	25 627	9 231	7 411	1 820	139 257	111 811	27 446
Forsikring	185 413	161 510	23 903	13 163	11 466	1 697	198 576	172 976	25 600
Kabel-TV og bredbånd	200 787	158 467	42 320	0	0	0	200 787	158 467	42 320
Teknisk Drif og -Forvaltning	780 879	577 372	203 507	55 435	40 989	14 446	836 315	618 361	217 954
Støttefunksjoner	39 640	42 048	-2 408	2 814	2 986	-172	42 454	45 034	-2 580
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	246 662	281 983	-35 321	17 511	20 016	-2 505	264 173	301 999	-37 826
Sum driftskostnader	3 600 625	3 395 943	204 682	276 931	272 379	4 552	3 877 556	3 668 322	209 234
Driftsresultat	-73 533	105 624	-179 157	3 069	7 621	-4 552	-70 464	113 245	-183 709
Finansinntekter	15 370	0	15 370	1 091	0	1 091	16 461	0	16 461
Sum finansinnt- og kostnader	15 370	0	15 370	1 091	0	1 091	16 461	0	16 461
Resultat	-58 163	105 624	-163 787	4 160	7 621	-3 461	-54 003	113 245	-167 248



Sameiet Kavringen Brygge 3

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet	Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Kostnader inkl. mva							
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	97 686	142 500	307 896	291 369	16 527	433 869	-28 286
Renovasjon	0	0	82 951	126 202	-43 251	126 202	-43 251
Vakstester	2 625	118 750	91 051	86 192	4 859	204 942	-111 266
Off avgifter/vannavgif	0	0	182 265	220 702	-38 437	220 702	-38 437
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	38 301	48 750	301 239	315 162	-13 923	363 912	-24 372
Energi	197 649	143 750	714 916	606 605	108 311	750 355	162 211
Renhold	1 69 588	147 500	9 826	12 192	-2 366	159 692	19 722
Uteorålder	12 870	0	126 387	111 811	14 576	111 811	27 446
Forsikring	197 663	164 848	913	8 128	-7 215	172 976	25 600
Kabel-TV og bredbånd	200 787	158 467	0	0	0	158 467	42 320
Teknisk Drift og -Forvaltning	321 035	100 000	515 280	518 361	-3 081	618 361	217 954
Sløttetjenestjoner	-57	0	42 510	45 034	-2 524	45 034	-2 580
Adm inkl. forretningsførsel og styrekomar	222 980	261 105	41 192	40 894	298	301 999	-37 826
Sum driftskostnader	1 461 128	1 285 670	2 416 428	2 382 652	33 776	3 668 322	209 234



Sameiet Kavringen Brygge 3

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	3 984 645	3 782 092	3 781 567	3 467 712
Andre inntekter	0	25 000	0	5 000
Sum inntekter	3 984 645	3 807 092	3 781 567	3 472 712
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	470 968	405 583	433 869	520 329
Renovasjon	29 024	82 951	126 202	40 420
Vaktmester	93 799	93 676	204 942	88 017
Off. avgifter/vannavgift	221 805	182 265	220 702	172 746
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	395 254	339 540	363 912	404 098
Energi	841 935	912 566	750 355	935 062
Renhold	82 657	179 414	159 692	161 512
Uteområder	183 744	139 257	111 811	212 711
Forsikring	252 015	198 576	172 976	151 337
Kabel-TV og bredbånd	191 163	200 787	158 467	153 256
Teknisk Drift og -Forvaltning	827 670	836 315	618 361	691 202
Støttefunksjoner	51 130	42 454	45 034	43 149
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	265 906	264 173	301 999	284 897
Sum driftskostnader	3 907 070	3 877 556	3 668 322	3 858 737
Driftsresultat	77 575	-70 464	113 245	-386 025
Finansinntekter	0	16 461	0	13 926
Sum finansinnt.- og kostnader	0	16 461	0	13 926
Resultat	77 575	-54 003	113 245	-372 098