



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 2-6
TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 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: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 29.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 333 808	2 333 808
Sum inntekter		2 333 808	2 333 808
Kostnader			
Lønnskostnad		65 608	28 525
Annen driftskostnad		2 629 852	2 347 208
Sum kostnader		2 695 459	2 375 733
Driftsresultat		-361 651	-41 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 366	867
Annen finansinntekt		9 749	8 423
Sum finansinntekter		11 115	9 290
Annen finanskostnad		2 100	
Sum finanskostnader		2 100	0
Netto finans		9 015	9 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-352 636	-32 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-352 636	-32 636
Årsresultat		-352 636	-32 636
Totalresultat		-352 636	-32 636
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-352 636	-32 636
Sum overføringer og disponeringer		-352 636	-32 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 156	24 116
Andre fordringer		149 965	101 500
Sum fordringer		174 121	125 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 638	1 769 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 638	1 769 331
Sum omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
SUM EIENDELER		1 820 759	1 894 948

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 426 204	1 770 299
Sum opptjent egenkapital		1 426 204	1 770 299
Sum egenkapital		1 426 204	1 770 299
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		86 244	63 302
Skyldige offentlige avgifter		1	
Annen kortsiktig gjeld		308 311	61 346
Sum kortsiktig gjeld		394 555	124 649
Sum gjeld		394 555	124 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 820 759	1 894 948



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594828

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 2-6
TJUUVHOLMEN
Forretningsadresse: Tjuvholmen
Landgangen 2-5
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: 06.06.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 911 810 093
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 2-6
TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 333 808	2 333 808
Sum inntekter		2 333 808	2 333 808
Kostnader			
Lønnskostnad		65 608	28 525
Annen driftskostnad		2 629 852	2 347 208
Sum kostnader		2 695 459	2 375 733
Driftsresultat		-361 651	-41 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 366	867
Annen finansinntekt		9 749	8 423
Sum finansinntekter		11 115	9 290
Annen finanskostnad		2 100	
Sum finanskostnader		2 100	0
Netto finans		9 015	9 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-352 636	-32 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-352 636	-32 636
Årsresultat		-352 636	-32 636
Totalresultat		-352 636	-32 636
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-352 636	-32 636
Sum overføringer og disponeringer		-352 636	-32 636



Organisasjonsnr: 911 810 093
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 2-6
TJUVHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 156	24 116
Andre fordringer		149 965	101 500
Sum fordringer		174 121	125 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 638	1 769 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 638	1 769 331
Sum omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
SUM EIENDELER		1 820 759	1 894 948
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 426 204	1 770 299



Sum opptjent egenkapital	1 426 204	1 770 299
Sum egenkapital	1 426 204	1 770 299
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	86 244	63 302
Skyldige offentlige avgifter	1	
Annen kortsiktig gjeld	308 311	61 346
Sum kortsiktig gjeld	394 555	124 649
Sum gjeld	394 555	124 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 820 759	1 894 948



Organisasjonsnr: 911 810 093
SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 2-6
TJUVHOLMEN

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 2-6 Tjuvholmen avholdes uten fysisk oppmøte på Teams 06.06.23 kl 16.00.

Kandidater til styremedlemsverv oppfordres til å melde seg til styreleders epost.
tor@torhojem.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 352 636 fastsettes som sameiets årsregnskap og resultatet overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 25 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styrets leder honoreres med kr. 5 000.- / mnd. (Utbetales som personlig lønn)

Timesats medgått tid kr. 1 250.- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 5 000.- / pr. 12. mnd. (eks. mva.)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år – Olav Nils Sunde
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år – Irina Jonsson stiller til valg

Oslo, 26.05.2023

Styret

i

Sameiet Kavringen brygge 2-6 Tjuvholmen



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.



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 15. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Tor Højem	2022-2024
Styremedlem:	Olav Nils Sunde	2021-2023
Styremedlem:	Sissi Geelmuyden Magnus	2022-2024

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 14 seksjoner fordelt på 2 næringsseksjoner og 12 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 48 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 911 810 093.

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

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

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

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

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

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



BOLIGPERM

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia Norge AS om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia per e-post til styremail@telia.no eller telefon nr. 21 90 07 30.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420447. 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 2022 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

På årsmøte 15. juni 2022 ble Tor Hojem valgt som styrets leder for to år. Han er engasjert som ekstern styreleder. Hojem arbeider full tid med styreledelse for boligselskaper, og har mer enn 25 års erfaring med styrearbeid. Hojem har bakgrunn fra Bygg og anleggssektoren. Hojem er også styrets leder for sameiet Dyna Brygge 3, 5 7 og 9.

Styret har i årets som har gått jobbet med kontroll av kostnader. Det er opprettet et avtalearkiv for bedre å kunne følge opp serviceavtaler og fakturaer. I tilfeller der det er behov for det vil serviceavtaler følges opp slik at vi sikrer at sameiet kjøper inn rett tjeneste til riktig pris.

Styret har fulgt opp nabovarsel Fru Kroghs Brygge 2 vedr. etablering av uteservering. Merknadene er sendt tiltakshaver som ordinær merknad til kommunal byggesak.

I punkt over gjøres det rede for Kontaktutvalget som bindeledd mellom sameiene på Tjuvholmen og Tjuvholmen Infrastruktur. Blant annet bidrar Kontaktutvalget i arbeidet med årlige budsjetter. Styret har meldt inn til Brukerforum at Hojem er kandidat til plass i Kontaktutvalget. Det er Brukerforum som velger representantene. Også Sameiet Dyna Brygge 3, 5, 7 og 9 har innstilt Hojem.



5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til konto for egenkapital. Resultatet for året 2022 viser et underskudd på kr 352 636, som fordeler seg slik:

Boligdelen: kr -310 330

Næring/Kontor-delen: kr -42 346

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

Inntektene i 2022 var på totalt kr 2 333 808 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2022 var på totalt kr 2 695 459 som er kr 213 233 høyere enn budsjett. Avviket skyldes i hovedsak økte energikostnader og teknisk Drift og Forvaltning.

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 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader for Bolig eller Næring/Kontor på ca 20%. Felleskostnadene til næringsseksjonene blir avregnet hvert år, se detaljene om dette i årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på minus kr 211 159. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten, og følgende kommentarer:



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 opp med 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.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjon samt vann-og avløp er uendret.

Oslo, 21.05.2023

**Styret
i
Sameiet Kavringen brygge 2-6**

**Tor Hojem
Styreleder**

**Olav Nils Sunde
Styremedlem**

**Sissi Geelmuyden Magnus
Styremedlem**



Årsregnskap

**Sameiet Kavringen Brygge 2-6
Tjuvholmen**

2022



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		2 333 808	2 333 808	2 333 808
Sum inntekter	1	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	310 703	318 053	328 856
Renovasjon	4	58 646	86 477	30 882
Vaktmester	5	58 558	153 322	56 137
Off. avgifter/vannavgift	6	116 770	142 138	110 671
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	247 137	249 394	266 049
Energi	8	784 481	579 886	642 403
Renhold	9	103 128	107 811	110 255
Uteområder	10	80 965	71 628	62 396
Forsikring	11	112 450	107 427	93 085
Kabel-TV og bredbånd	12	46 441	43 263	41 844
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	558 273	402 066	462 654
Støttefunksjoner	14	27 306	28 849	27 641
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	190 603	191 912	142 860
Sum driftskostnader		2 695 459	2 482 226	2 375 733
Driftsresultat		-361 651	-148 418	-41 925
Finansinntekter	16	11 115	0	9 290
Finanskostnader		2 100	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		9 015	0	9 290
Resultat		-352 636	-148 418	-32 636



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		24 156	24 116
Andre kortsiktige fordringer	17	7 251	3
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	142 714	101 497
Bankinnskudd	19	1 646 638	1 769 331
Sum omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
Sum eiendeler		1 820 759	1 894 948
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 426 204	1 770 299
Sum egenkapital	20	1 426 204	1 770 299
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		86 244	63 302
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 706	15 196
TI-avregning, skyldig		155 037	46 220
Annen kortsiktig gjeld		10 568	-70
Sum kortsiktig gjeld		394 555	124 649
Sum gjeld og egenkapital		1 820 758	1 894 948
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
Kortsiktig gjeld		394 555	124 649
Sum Arbeidskapital		1 426 204	1 770 299

Oslo, 16.05.2023
Styret for Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Tor Hojem
Styreleder

Olav Nils Sunde
Styremedlem

Sissi Geelmøyden Magnus
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	3033	361	3394
Kvm i %	89,36 %	10,64 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	65,31	72,18	66,04
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	57,59	64,53	53,76
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	53,85	53,02	62,15

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	0	69 104	69 104
Vedlikehold nytt utstyr	0	5 938	5 938
Vedlikehold heis	84 562	0	84 562
Vedlikehold VVS	10 613	38 790	49 402



Vedlikehold ventilasjon	6 749	19 111	25 861
Vedlikehold elektrisk anlegg	15 062	60 775	75 836
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	116 985	193 718	310 703

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	58 646	58 646
Sum Renovasjon	0	58 646	58 646

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	57 630	57 630
Diverse utstyr	0	928	928
Sum Vaktmester	0	58 558	58 558

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	116 770	116 770
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	116 770	116 770

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	2 783	169 362	172 144
Vedlikehold brannvernanlegg	52 684	5 571	58 256
Drift Alarm	0	16 737	16 737
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	55 467	191 670	247 137

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	83 084	9 707	92 791
Fjernvarme	0	480 469	480 469
Kjøling	0	211 221	211 221
Sum Energi	83 084	701 397	784 481

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	96 833	6 295	103 128
Sum Renhold	96 833	6 295	103 128



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	22 438	22 438
Skadedyrkontroll	0	995	995
Vedlikehold uteanlegg	0	57 531	57 531
Sum Uteområder	0	80 965	80 965

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	101 865	585	102 450
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
Sum Forsikring	111 865	585	112 450

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	46 441	0	46 441
Sum Kabel-tv og bredbånd	46 441	0	46 441

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	6 250	1 584	7 834
Driftsavtaler TD og TI	221 931	328 508	550 439
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	228 181	330 092	558 273

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie driftslokale	0	20 969	20 969
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	7 396	7 396
Diverse kostnader	73	-1 133	-1 059
Sum Støttefunksjoner	73	27 232	27 306

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	57 500	0	57 500
Arbeidsgiveravgift	8 108	0	8 108
Forretningsførsel	65 735	24 337	90 072
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 350	0	14 350
Revisjonshonorar	13 000	2 051	15 051
Datakostnader	0	0	0
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
årsmøter	0	0	0
Bankgebyr	3 522	0	3 522
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	164 215	26 388	190 603

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	1 366	0	1 366
Renteinntekt, bank	0	0	0
Annen finansinntekt (utbytte)	9 749	0	9 749
Sum Finansinntekter	11 115	0	11 115

Note 17 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	7 248
Viderefakturering	3
Sum andre kortsiktige fordringer	7 251

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	123 558
Periodiserte kostnader	19 156
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	142 714

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 646 638
Sum bankinnskudd	1 646 638

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Sameiet
Annen egenkapital IB	1 778 839	-8 540	1 770 298
avgang/tilskudd		8 540	8 540
-/+ årets resultat	-310 330	-42 305	-352 635
Annen egenkapital UB	1 468 509	-42 305	1 426 204

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor med kr 42 305 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	2 063 808	2 063 808	0	270 000	270 000	0	2 333 808	2 333 808	0
Sum inntekter	2 063 808	2 063 808	0	270 000	270 000	0	2 333 808	2 333 808	0
Driftskostnader inkl mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	288 496	289 276	-780	22 207	28 777	-6 570	310 703	318 053	-7 350
Renovasjon	46 201	71 073	-24 872	12 445	15 404	-2 959	58 646	86 477	-27 831
Vaktmester	52 330	137 014	-84 684	6 228	16 308	-10 080	58 558	153 322	-94 764
Off avgifter/vannavgif	107 664	130 611	-22 947	9 106	11 527	-2 421	116 770	142 138	-25 368
Sikkerhet og vakthold (inkl. brauvenn)	220 489	222 868	-2 379	26 648	26 526	122	247 137	249 394	-2 257
Energi	651 613	459 819	191 794	132 867	120 067	12 800	784 481	579 886	204 595
Renhold	102 458	106 980	-4 522	670	831	-161	103 128	107 811	-4 683
Utesområder	72 353	64 009	8 344	8 612	7 619	993	80 965	71 628	9 337
Forsikring	100 489	96 000	4 489	11 961	11 427	534	112 450	107 427	5 023
Kabel-TV og bredbånd	46 441	43 263	3 178	0	0	0	46 441	43 263	3 178
Teknisk Drif og -Forvaltning	498 893	359 301	139 592	59 380	42 765	16 615	558 273	402 066	156 207
Støttefunksjoner	24 402	25 781	-1 379	2 904	3 068	-164	27 306	28 849	-1 543
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	170 330	171 501	-1 171	20 273	20 411	-138	190 603	191 912	-1 309
Sum driftskostnader	2 382 158	2 177 496	204 662	313 301	304 730	8 571	2 695 459	2 482 226	213 233
Driftsresultat	-318 350	-113 688	-204 662	-43 301	-34 730	-8 571	-361 651	-148 418	-213 233
Finansinntekter	9 897	0	9 897	1 178	0	1 178	11 075	0	11 075
Finanskostnader	1 877	0	1 877	223	0	223	2 100	0	2 100
Sum finansinnt- og kostnader	8 020	0	8 020	955	0	955	8 975	0	8 975
Resultat	-310 330	-113 688	-196 642	-42 346	-34 730	-7 616	-352 677	-148 418	-204 259



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

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		Sum Budsjett	Sum Avvik	
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	116 885	140 000	193 718	178 053	15 665	310 703	318 053	-7 350
Renovasjon	0	0	58 646	86 477	-27 831	58 646	86 477	-27 831
Vaktmester	0	100 000	58 558	53 322	5 236	58 558	153 322	-94 764
Off avgifter/vannavgif	0	0	116 770	142 138	-25 368	116 770	142 138	-25 368
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	55 467	47 500	191 670	201 894	-10 224	247 137	249 394	-2 257
Energi	83 084	76 250	701 397	503 636	197 761	784 481	579 886	204 595
Renhold	96 833	100 000	6 295	7 811	-1 517	103 128	107 811	-4 683
Uteorålder	0	0	80 965	71 628	9 337	80 965	71 628	9 337
Forsikring	111 865	102 220	585	5 207	-4 622	112 450	107 427	5 023
Kabel-TV og bredbånd	46 441	43 263	0	0	0	46 441	43 263	3 178
Teknisk Drift og -Forvaltning	228 181	70 000	330 092	332 066	-1 974	558 273	402 066	156 207
Sløttetjenestjoner	73	0	27 232	28 849	-1 617	27 306	28 849	-1 543
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonser	164 215	165 715	26 388	26 197	191	190 603	191 912	-1 309
Sum driftskostnader	903 145	844 948	1 792 314	1 637 278	155 036	2 695 459	2 482 226	213 233



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	2 786 570	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Sum inntekter	2 786 570	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	551 774	310 703	318 053	328 856
Renovasjon	24 216	58 646	86 477	30 882
Vaktmester	58 365	58 558	153 322	56 137
Off. avgifter/vannavgift	142 844	116 770	142 138	110 671
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	296 620	247 137	249 394	266 049
Energi	714 897	784 481	579 886	642 403
Renhold	108 910	103 128	107 811	110 255
Uteområder	117 707	80 965	71 628	62 396
Forsikring	172 118	112 450	107 427	93 085
Kabel-TV og bredbånd	49 560	46 441	43 263	41 844
Teknisk Drift og -Forvaltning	553 674	558 273	402 066	462 654
Støttefunksjoner	32 754	27 306	28 849	27 641
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	184 040	190 603	191 912	142 860
Sum driftskostnader	3 007 479	2 695 459	2 482 226	2 375 733
Driftsresultat	-220 909	-361 651	-148 418	-41 925
Finansinntekter	9 750	11 115	0	9 290
Finanskostnader	0	2 100	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	9 750	9 015	0	9 290
Resultat	-211 159	-352 636	-148 418	-32 636



Årsregnskap

**Sameiet Kavringen Brygge 2-6
Tjuvholmen**

2022



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		2 333 808	2 333 808	2 333 808
Sum inntekter	1	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	310 703	318 053	328 856
Renovasjon	4	58 646	86 477	30 882
Vaktmester	5	58 558	153 322	56 137
Off. avgifter/vannavgift	6	116 770	142 138	110 671
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	247 137	249 394	266 049
Energi	8	784 481	579 886	642 403
Renhold	9	103 128	107 811	110 255
Uteområder	10	80 965	71 628	62 396
Forsikring	11	112 450	107 427	93 085
Kabel-TV og bredbånd	12	46 441	43 263	41 844
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	558 273	402 066	462 654
Støttefunksjoner	14	27 306	28 849	27 641
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	190 603	191 912	142 860
Sum driftskostnader		2 695 459	2 482 226	2 375 733
Driftsresultat		-361 651	-148 418	-41 925
Finansinntekter	16	11 115	0	9 290
Finanskostnader		2 100	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		9 015	0	9 290
Resultat		-352 636	-148 418	-32 636



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		24 156	24 116
Andre kortsiktige fordringer	17	7 251	3
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	142 714	101 497
Bankinnskudd	19	1 646 638	1 769 331
Sum omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
Sum eiendeler		1 820 759	1 894 948
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 426 204	1 770 299
Sum egenkapital	20	1 426 204	1 770 299
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		86 244	63 302
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 706	15 196
TI-avregning, skyldig		155 037	46 220
Annen kortsiktig gjeld		10 568	-70
Sum kortsiktig gjeld		394 555	124 649
Sum gjeld og egenkapital		1 820 758	1 894 948
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 820 759	1 894 948
Kortsiktig gjeld		394 555	124 649
Sum Arbeidskapital		1 426 204	1 770 299

Oslo, 16.05.2023
Styret for Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Tor Hojem
Styreleder

Olav Nils Sunde
Styremedlem

Sissi Geelmøyden Magnus
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	3033	361	3394
Kvm i %	89,36 %	10,64 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	65,31	72,18	66,04
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	57,59	64,53	53,76
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020	53,85	53,02	62,15

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	0	69 104	69 104
Vedlikehold nytt utstyr	0	5 938	5 938
Vedlikehold heis	84 562	0	84 562
Vedlikehold VVS	10 613	38 790	49 402



Vedlikehold ventilasjon	6 749	19 111	25 861
Vedlikehold elektrisk anlegg	15 062	60 775	75 836
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	116 985	193 718	310 703

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	58 646	58 646
Sum Renovasjon	0	58 646	58 646

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	57 630	57 630
Diverse utstyr	0	928	928
Sum Vaktmester	0	58 558	58 558

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	116 770	116 770
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	116 770	116 770

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	2 783	169 362	172 144
Vedlikehold brannvernanlegg	52 684	5 571	58 256
Drift Alarm	0	16 737	16 737
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	55 467	191 670	247 137

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	83 084	9 707	92 791
Fjernvarme	0	480 469	480 469
Kjøling	0	211 221	211 221
Sum Energi	83 084	701 397	784 481

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	96 833	6 295	103 128
Sum Renhold	96 833	6 295	103 128



Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	22 438	22 438
Skadedyrkontroll	0	995	995
Vedlikehold uteanlegg	0	57 531	57 531
Sum Uteområder	0	80 965	80 965

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	101 865	585	102 450
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
Sum Forsikring	111 865	585	112 450

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	46 441	0	46 441
Sum Kabel-tv og bredbånd	46 441	0	46 441

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	6 250	1 584	7 834
Driftsavtaler TD og TI	221 931	328 508	550 439
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	228 181	330 092	558 273

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie driftslokale	0	20 969	20 969
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	7 396	7 396
Diverse kostnader	73	-1 133	-1 059
Sum Støttefunksjoner	73	27 232	27 306

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	57 500	0	57 500
Arbeidsgiveravgift	8 108	0	8 108
Forretningsførsel	65 735	24 337	90 072
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 350	0	14 350
Revisjonshonorar	13 000	2 051	15 051
Datakostnader	0	0	0
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 000	0	2 000
årsmøter	0	0	0
Bankgebyr	3 522	0	3 522
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	164 215	26 388	190 603

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	1 366	0	1 366
Renteinntekt, bank	0	0	0
Annen finansiinntekt (utbytte)	9 749	0	9 749
Sum Finansiinntekter	11 115	0	11 115

Note 17 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	7 248
Viderefakturering	3
Sum andre kortsiktige fordringer	7 251

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	123 558
Periodiserte kostnader	19 156
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	142 714

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 646 638
Sum bankinnskudd	1 646 638

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Sameiet
Annen egenkapital IB	1 778 839	-8 540	1 770 298
avgang/tilskudd		8 540	8 540
-/+ årets resultat	-310 330	-42 305	-352 635
Annen egenkapital UB	1 468 509	-42 305	1 426 204

Sameiet vil i 2023 fakturere Kontor med kr 42 305 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2023.



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Kontor Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	2 063 808	2 063 808	0	270 000	270 000	0	2 333 808	2 333 808	0
Sum inntekter	2 063 808	2 063 808	0	270 000	270 000	0	2 333 808	2 333 808	0
Driftskostnader inkl mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	288 496	289 276	-780	22 207	28 777	-6 570	310 703	318 053	-7 350
Renovasjon	46 201	71 073	-24 872	12 445	15 404	-2 959	58 646	86 477	-27 831
Vaktmester	52 330	137 014	-84 684	6 228	16 308	-10 080	58 558	153 322	-94 764
Off avgifter/vannavgif	107 664	130 611	-22 947	9 106	11 527	-2 421	116 770	142 138	-25 368
Sikkerhet og vakthold (inkl. brauvenn)	220 489	222 868	-2 379	26 648	26 526	122	247 137	249 394	-2 257
Energi	651 613	459 819	191 794	132 867	120 067	12 800	784 481	579 886	204 595
Renhold	102 458	106 980	-4 522	670	831	-161	103 128	107 811	-4 683
Utesområder	72 353	64 009	8 344	8 612	7 619	993	80 965	71 628	9 337
Forsikring	100 489	96 000	4 489	11 961	11 427	534	112 450	107 427	5 023
Kabel-TV og bredbånd	46 441	43 263	3 178	0	0	0	46 441	43 263	3 178
Teknisk Drif og -Forvaltning	498 893	359 301	139 592	59 380	42 765	16 615	558 273	402 066	156 207
Støttefunksjoner	24 402	25 781	-1 379	2 904	3 068	-164	27 306	28 849	-1 543
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	170 330	171 501	-1 171	20 273	20 411	-138	190 603	191 912	-1 309
Sum driftskostnader	2 382 158	2 177 496	204 662	313 301	304 730	8 571	2 695 459	2 482 226	213 233
Driftsresultat	-318 350	-113 688	-204 662	-43 301	-34 730	-8 571	-361 651	-148 418	-213 233
Finansinntekter	9 897	0	9 897	1 178	0	1 178	11 075	0	11 075
Finanskostnader	1 877	0	1 877	223	0	223	2 100	0	2 100
Sum finansinnt- og kostnader	8 020	0	8 020	955	0	955	8 975	0	8 975
Resultat	-310 330	-113 688	-196 642	-42 346	-34 730	-7 616	-352 677	-148 418	-204 259



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Avvik	Sum Virkelig	Sum Budsjett	Sum Avvik
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	116 885	140 000	193 718	178 053	15 665	310 703	318 053	-7 350
Renovasjon	0	0	58 646	86 477	-27 831	58 646	86 477	-27 831
Vaktmester	0	100 000	58 558	53 322	5 236	58 558	153 322	-94 764
Off avgifter/vannavgif	0	0	116 770	142 138	-25 368	116 770	142 138	-25 368
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	55 467	47 500	191 670	201 894	-10 224	247 137	249 394	-2 257
Energi	83 084	76 250	701 397	503 636	197 761	784 481	579 886	204 595
Renhold	96 833	100 000	6 295	7 811	-1 517	103 128	107 811	-4 683
Uteorålder	0	0	80 965	71 628	9 337	80 965	71 628	9 337
Forsikring	111 865	102 220	585	5 207	-4 622	112 450	107 427	5 023
Kabel-TV og bredbånd	46 441	43 263	0	0	0	46 441	43 263	3 178
Teknisk Drift og -Forvaltning	228 181	70 000	330 092	332 066	-1 974	558 273	402 066	156 207
Sløttetjenestjoner	73	0	27 232	28 849	-1 617	27 306	28 849	-1 543
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonser	164 215	165 715	26 388	26 197	191	190 603	191 912	-1 309
Sum driftskostnader	903 145	844 948	1 792 314	1 637 278	155 036	2 695 459	2 482 226	213 233



Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	2 786 570	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Sum inntekter	2 786 570	2 333 808	2 333 808	2 333 808
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	551 774	310 703	318 053	328 856
Renovasjon	24 216	58 646	86 477	30 882
Vaktmester	58 365	58 558	153 322	56 137
Off. avgifter/vannavgift	142 844	116 770	142 138	110 671
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	296 620	247 137	249 394	266 049
Energi	714 897	784 481	579 886	642 403
Renhold	108 910	103 128	107 811	110 255
Uteområder	117 707	80 965	71 628	62 396
Forsikring	172 118	112 450	107 427	93 085
Kabel-TV og bredbånd	49 560	46 441	43 263	41 844
Teknisk Drift og -Forvaltning	553 674	558 273	402 066	462 654
Støttefunksjoner	32 754	27 306	28 849	27 641
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	184 040	190 603	191 912	142 860
Sum driftskostnader	3 007 479	2 695 459	2 482 226	2 375 733
Driftsresultat	-220 909	-361 651	-148 418	-41 925
Finansinntekter	9 750	11 115	0	9 290
Finanskostnader	0	2 100	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	9 750	9 015	0	9 290
Resultat	-211 159	-352 636	-148 418	-32 636



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kavringen Brygge 2-6 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 352.636. 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 13. juni 2023

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor