



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 076 377
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		869 508	916 768
Sum inntekter		869 508	916 768
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 450
Annen driftskostnad		629 481	637 382
Sum kostnader		686 531	692 832
Driftsresultat		182 977	223 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 298	2 082
Sum finansinntekter		1 298	2 082
Annen finanskostnad			90
Sum finanskostnader		0	90
Netto finans		1 298	1 992
Ordinært resultat før skattekostnad		184 275	225 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 275	225 928
Årsresultat		184 275	225 928
Totalresultat		184 275	225 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 275	225 928
Sum overføringer og disponeringer		184 275	225 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 638	73 597
Sum varige driftsmidler		82 638	73 597
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 638	73 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 047	19 427
Sum fordringer		71 047	19 427
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		955 490	880 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		955 490	880 667
Sum omløpsmidler		1 026 536	900 094
SUM EIENDELER		1 109 175	973 691

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 030 520	846 245
Sum opptjent egenkapital		1 030 520	846 245
Sum egenkapital		1 030 520	846 245
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		64 001	4 641
Annen kortsiktig gjeld		14 654	122 805
Sum kortsiktig gjeld		78 655	127 446
Sum gjeld		78 655	127 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 109 175	973 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230253

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 076 377
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSEBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 912 076 377
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		869 508	916 768
Sum inntekter		869 508	916 768
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 450
Annen driftskostnad		629 481	637 382
Sum kostnader		686 531	692 832
Driftsresultat		182 977	223 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 298	2 082
Sum finansinntekter		1 298	2 082
Annen finanskostnad			90
Sum finanskostnader		0	90
Netto finans		1 298	1 992
Ordinært resultat før skattekostnad		184 275	225 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 275	225 928
Årsresultat		184 275	225 928
Totalresultat		184 275	225 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 275	225 928
Sum overføringer og disponeringer		184 275	225 928



Annen egenkapital	1 030 520	846 245
Sum opptjent egenkapital	1 030 520	846 245
Sum egenkapital	1 030 520	846 245
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	64 001	4 641
Annen kortsiktig gjeld	14 654	122 805
Sum kortsiktig gjeld	78 655	127 446
Sum gjeld	78 655	127 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 109 175	973 691



Organisasjonsnr: 912 076 377
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2

Digitalt årsmøte avholdes 10. mars - 13. mars 2022

Selskapsnummer: 7146





Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7146>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Rasmus Høseggen og Ane Torkildsen signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Rasmus Høseggen og Ane Torkildsen er valgt.

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Beløpet gjelder for perioden 2021/-22 og fremgår av styrets budsjett for 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7146 Årsrapport.pdf

Sak 5

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at høyde på hekk økes til 160 cm. Styret foreslår derfor at punkt 8 i sameiets vedtekter endres fra

"Hekken skal ikke være høyere enn 140 cm målt fra treplantningen (..)"

til

"Hekken skal ikke være høyere enn 160 cm målt fra treplantningen (..)"

Forslag til vedtak

Punkt 8 i husordensreglene endres som foreslått

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Iht. punkt 8-1 (1) i sameiets vedtekter skal styret ha en leder og mellom 2 og 4 andre medlemmer. Styret vurderer neste styreperiode slik at det er tilstrekkelig med to ordinære medlemmer foruten leder og vara. Det fremmes derfor ikke forslag om nytt styremedlem etter Anna Marika Høseggen.



Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Sæther
- Sjur Ivar Spydevold

Sak 7

Valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem1:

- Anne Finsveen

Valg av 1 medlem2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem2:

- Annichen Kongsvik Sæteren



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Alexandersen	Valgt	2021-2023
Styremedlem	Anna Marika Høseggen		2021-2022
Styremedlem	Erling R. Holme		2021-2023
Styremedlem	Lars Endre Kveen		2021-2023
Varamedlem	Bjørn Gaarder Johansen		2021-2022
Varamedlem	Sjur Ivar Spydevold		2021-2022

Valgkomiteen

Marius Bjørningstad	2021-2022
Martha Hansen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2

Sameiet består av 25 seksjoner.

Tiedemannsbyen Hagekvartal SE 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912 076 377, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adressen til sameiet er Sigurd Hoels Vei 46 – 58, 60 – 80 og 82 – 94 med gårdsnummer 128 og bruksnummer 150.

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

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Generelt

Styret har avholdt seks styremøter i perioden, i tillegg til styremøtene har Styret hatt løpende kontakt rundt pågående saker. Styret har i tillegg hatt møter og tett dialog med Styrene i Garasjesameiet og Utomhus sameiet. To representanter fra Styret har vært medlemmer av Styrene i både Garasjesameiet og Utomhus sameiet. Styremedlemmene har jobbet mye med å komme til enighet rundt investeringer blant annet gårdsrommet, samarbeidet har til tider vært utfordrende.

Styret informerte i 2021 om at Vibbo ville bli brukt som plattform for kommunikasjon med beboere. Beboere har blitt informert og påminnet om aktuelle saker.

Det er avtalt møte mellom alle Styreledere for området. (Petersborgkvartalet, Tiedemannsfabrikken, Utsiktskvartalet)

Økonomien i sameiet er god, noe som gir Styret handlingsrom for eventuelle kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Det er ikke planlagt justering av felleskostnader.

Papirgjenvinning

Reklamasjonssaken ledes av Styreleder i SE1 og Utomhus. Skanska har fortsatt ikke presentert en akseptabel løsning. Skanska sitt siste forslag var å ta i bruk området mellom lekeplass og trafo ved Sigurd Hoels Vei 44, forslag avvist av representanter fra SE1 og SE2. Det purres jevnlig på status og progresjon i saken.

Utomhus

Styret har jobbet med å løfte gårdsrommet og jobbet for at Utomhus sameiet skal investere i belysning og nytt trevirke på plattinger, SE1 og SE2 ikke kommet til enighet. Vi ser og på ny løsning for hageavfall. Lyskildene som utbedres endres til LED lamper. Det blir bestilt skilt med «lufting av hund forbudt» for gårdsrommet, noe som er i tråd med gjeldene husordensregler. Containere ble utplassert 2 ganger i løpet av 2021, samme vil bli gjennomført i 2022.

Avtaler

Nye avtaler for vaktmestertjenester og gartner er signert for Sameiene. I tillegg ble det forhandlet frem en ny avtale med Telenor for TV & Internett. Nemi forsikring har blitt kjøpt av Storebrand så nå ligger vår forsikring hos Storebrand. Styret vil i 2022 utfordre denne avtalen.

Nabolagshuset

Sameiet bidrar både til nabolagshuset og til felles tenning av julegran.



Garasje

Rengjøring av garasje gjennomført våren 2021 og planlagt igjen for 2022. Garasjesameiet vil i løpet av 2022 og bestille ny oppmerking av parkeringsplasser, noe som vil medføre at beboere må flytte bilene en gang til.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 869 508 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 686 531.

Dette er ca 135 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelt lavere driftskostnader enn hva styret tok høyde for i sitt budsjett.

Avvik for «kostnader sameiet» knytter seg til hvordan eierforholdet til garasjesameiet føres. Garasjen gikk med underskudd og da trekkes boligsameiets forholdsvis eierandel ned i føringen av kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 184 275 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 947 881 og vi anser sameiets økonomi som svært god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til etablering/reparasjon av rekkverk.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 5 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2.

Lån

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2 har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Fra 01.03 reguleres innkreving til dekning av tv/internett med kr 30 for å imøtekomme prisøkning hos leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 7146 Årsrapport.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2

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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	869 508	916 768	870 000	870 000
SUM DRIFTSINNEKTER		869 508	916 768	870 000	870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 450	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 781	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-57 548	-55 955	-56 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-11 133	-14 066	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-20 696	-46 655	-70 000	-120 000
Forsikringer		-125 597	-96 971	-119 000	-131 000
Kommunale avgifter	8	-189 153	-186 620	-189 000	-195 500
Kostnader sameie	14	-40 760	-30 492	-70 000	-50 000
Energi/fyring	9	-43 119	-39 203	-65 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 700	-115 700	-149 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-19 481	-46 941	-30 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-686 531	-692 832	-822 000	-824 500
DRIFTSRESULTAT		182 977	223 936	48 000	45 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 298	2 082	0	0
Finanskostnader		0	-90	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 298	1 992	0	0
ÅRSRESULTAT		184 275	225 928	48 000	45 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 275	225 928		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	82 638	73 597
SUM ANLEGGSMIDLER		82 638	73 597
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 399	19 427
Energiavregning	13	59 648	0
Driftskonto OBOS-banken		379 803	306 225
Sparekonto OBOS-banken		575 687	574 442
SUM OMLØPSMIDLER		1 026 536	900 094
SUM EIENDELER		1 109 175	973 691
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 030 520	846 245
SUM EGENKAPITAL		1 030 520	846 245
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 654	15 012
Leverandørgjeld		64 001	4 641
Energiavregning		0	82 914
Annen kortsiktig gjeld		0	24 879
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 655	127 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 109 175	973 691
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	150 093	304 817

Oslo, 21.02.2022

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2

Lasse Alexandersen/s/

Anna Marika Høseggen/s/

Erling R. Holme/s/

Lars Endre Kveen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	712 008
Kabel-tv og br.bånd	148 500
Petersborghuset	9 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	869 508

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 133
SUM KONSULENTHONORAR	-11 133

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 696

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-131 639
Renovasjonsavgift	-57 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 153

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-43 119
SUM ENERGI / FYRING	-43 119

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-265
Porto	-507
Kontingenter	-9 126
Bankgebyr	-2 746
Velferdskostnader	-6 836
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 481

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 245
Andre renteinntekter	53
SUM FINANSINNTEKTER	1 298

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Startkapital	10 000
Avsetning tap på fordringer	-10 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	0

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-251 952
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-251 952
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	19 600
--------	--------

Fjernvarme	292 000
------------	---------

SUM KOSTNADER	311 600
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	59 648
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1087/48764 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Garasjesameie, og 3463/16123 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskap, og garantiansvaret utgjør kr. 150 093.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	487 988	487 988	488 000	488 000
Andre inntekter	3	2 530	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		490 518	487 988	488 000	488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-13 549	-13 465	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-71 183	-69 213	-71 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-15 012	-15 880	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-160 253	-164 934	-100 000	-130 000
Forsikringer		-71 986	-66 794	-70 000	-80 000
Energi/fyring	9	-266 967	-56 559	-110 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-48 841	-65 862	-60 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-670 609	-475 527	-459 000	-554 500
DRIFTSRESULTAT		-180 091	12 461	29 000	-66 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	439	232	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		439	232	0	0
ÅRSRESULTAT		-179 652	12 693	29 000	-66 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	12 693		
Fra opptjent egenkapital		-179 652	0		



TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE
ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	36
Kundefordringer		35	0
Energiavregning	12	50 701	0
Driftskonto OBOS-banken		27 187	240 530
Skattetrekkkonto OBOS-banken		208	208
Sparekonto OBOS-banken		202 770	202 331
SUM OMLØPSMIDLER		280 901	443 105
<hr/>			
SUM EIENDELER		280 901	443 105
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		168 615	348 267
SUM EGENKAPITAL		168 615	348 267
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 730	9 660
Leverandørgjeld		52 624	8 676
Energiavregning	12	0	37 469
Annen kortsiktig gjeld	13	47 932	39 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 287	94 838
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 901	443 105
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTAL UTOMHUSSAMEIE ORG.NR. 916 562 977, KUNDENR. 7622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	449 640	490 140	450 000	450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		449 640	490 140	450 000	450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-39 195	-38 110	-41 000	-41 000
Konsulenthonorar	3	-20 208	-17 010	-15 000	-18 000
Drift og vedlikehold	4	-64 888	-60 752	-125 000	-86 000
Andre driftskostnader	5	-339 824	-333 778	-336 000	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-464 115	-449 650	-517 000	-480 000
DRIFTSRESULTAT		-14 475	40 490	-67 000	-30 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	286	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	286	0	0
ÅRSRESULTAT		-14 475	40 776	-67 000	-30 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	40 776		
Fra opptjent egenkapital		-14 475	0		



TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTAL UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 916 562 977, KUNDENR. 7622

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	90
Driftskonto OBOS-banken		365 199	403 768
SUM OMLØPSMIDLER		365 199	403 858
SUM EIENDELER		365 199	403 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		334 128	348 603
SUM EGENKAPITAL		334 128	348 603
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 071	100 780
Energiavregning	6	0	-159 724
Annen kortsiktig gjeld		0	114 198
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 071	55 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 199	403 858
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Det er parkering i garasjeanlegget under bebyggelsen. Beboere som ikke har kjøpt og eier parkeringsplass, har ikke rett til å benytte garasjeplassene i anlegget. Ønske om utleie/lån av p-plass for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til garasjesameiets styre med kontaktinformasjon for bruker av plass.

Sykkelparkering

Det er sykkelparkering i egne avlåste rom i garasjeanlegget.

Rutiner for bestilling av nøkler

1. Eierne tar kontakt med forretningsfører for bestilling av nøkler eller sylindere på oef@obos.no
2. Eierne kan selv bestemme om de vil få nøklene tilsendt eller om de hentes på Hemer Oslo Vest (Thereses gate 14 b).
3. Når nøklene kommer fra Kaba kommer de med faktura/postoppkrav
4. Leveringstiden på nøklene er ca. 1 uke fra bestilling
5. OBOS Eiendomsforvaltning belaster sameiet for administrasjon i.h.t. medgått tid (15 min per bestilling).

Hvis eiere bestiller nøkler ofte, vil styret vurdere om forretningsfører skal viderefakturere disse kostnadene så ikke fellesskapet belastes unødvendig.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 896847. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Solskjerming

Se sameiets hjemmesider for retningslinjer vedrørende solskjerming. Den enkelte er pliktig til å følge disse. Reglene er felles for Tiedemannsbyen 1 og 2 sameie.

Skjerming og skille

Sameiet har vedtatt egne retningslinjer for hage. Se sameiets husordensregler.

Energi

Fortum Varme AS leverer energi til sameiet, som brukes til oppvarming og varmtvann. Techem AS avregner forbruket til den enkelte én gang per år. Avregningen fremkommer på giro for felleskostnader i etterkant av avregningen, normalt i juli.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2020 | Rens av ventilasjonsanlegg |
| 2018 | Maling av rekkverk. |
| 2014 | Rekkehusene ble grunnet med ett strøk og malt med to strøk.
Alt treverk på fellesareal ble oljet. |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.22

Selskapsnummer: 7146 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rasmus Høseggen og Ane Torkildsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 50 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Endring av husordensregler

Punkt 8 i husordensreglene endres som foreslått

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Ivar Sæther

Sjur Ivar Spydevold

Sak 7 Valgkomite for 1 år

Medlem1 (1 skal velges)

Anne Finsveen

Medlem2 (1 skal velges)

Annichen Kongsvik Sæteren



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.