



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 171	3 679 913
Sum inntekter		1 801 171	3 679 913
Kostnader			
Lønnskostnad		233 423	231 054
Annen driftskostnad		1 598 766	5 287 049
Sum kostnader		1 832 189	5 518 103
Driftsresultat		-31 018	-1 838 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 781	42 376
Sum finansinntekter		29 781	42 376
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		29 781	42 376
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 237	-1 795 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 237	-1 795 814
Årsresultat		-1 237	-1 795 814
Totalresultat		-1 237	-1 795 814
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 237	-1 795 814
Sum overføringer og disponeringer		-1 237	-1 795 814



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		140	140
Andre fordringer		48 687	40 916
Sum fordringer		48 827	41 056
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 203	1 700 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 203	1 700 319
Sum omløpsmidler		578 030	1 741 375
SUM EIENDELER		578 030	1 741 375

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		317 227	318 464
Sum opptjent egenkapital		317 227	318 464
Sum egenkapital		317 227	318 464
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		61 493	1 243 104
Skyldige offentlige avgifter		17 606	17 728
Annen kortsiktig gjeld		181 704	162 079
Sum kortsiktig gjeld		260 804	1 422 911
Sum gjeld		260 804	1 422 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 030	1 741 375



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527527

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 171	3 679 913
Sum inntekter		1 801 171	3 679 913
Kostnader			
Lønnskostnad		233 423	231 054
Annen driftskostnad		1 598 766	5 287 049
Sum kostnader		1 832 189	5 518 103
Driftsresultat		-31 018	-1 838 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 781	42 376
Sum finansinntekter		29 781	42 376
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		29 781	42 376
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 237	-1 795 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 237	-1 795 814
Årsresultat		-1 237	-1 795 814
Totalresultat		-1 237	-1 795 814
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 237	-1 795 814
Sum overføringer og disponeringer		-1 237	-1 795 814



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		48 687	40 916
Sum fordringer		48 827	41 056
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 203	1 700 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 203	1 700 319
Sum omløpsmidler		578 030	1 741 375
SUM EIENDELER		578 030	1 741 375
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		317 227	318 464
Sum opptjent egenkapital		317 227	318 464



Sum egenkapital	317 227	318 464
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	61 493	1 243 104
Skyldige offentlige avgifter	17 606	17 728
Annen kortsiktig gjeld	181 704	162 079
Sum kortsiktig gjeld	260 804	1 422 911
Sum gjeld	260 804	1 422 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	578 030	1 741 375



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Boligsameiet Tidemandsg 2

3. mai 2023

Selskapsnummer: 5935





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Tidemandsg 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.

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Inngangspartiet til Tidemandsgate 2 - ta med stol.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Skifte av vinduer på den siden som vender mot Tidemandsgate 2

De nåværende vinduene er fra gården var ny i 1979 - altså 44 år. Man regner gjerne 30 års holdbarhet for vinduer. Styret har derfor undersøkt hva det koster å skifte vinduer i gården. Det er så kostbart at vi vil anbefale at det gjøres i to omganger. Totalt vil det koste oss mellom 6 og 7 millioner å skifte alle gårdens vinduer. Vi vil i denne omgang bare foreslå skifte av vinduene mot Tidemandsgate. Vi har vært undersøkt flere forskjellige vindustyper og hatt kontakt med flere som kan utføre jobben. Grunnen til at vi foreslår vinduene skiftet mot Tidemandsgate først er at den siden er mest utsatt for vær og vind. Særlig i de øverste etasjene er det flere steder helt nødvendig med skifte. Vi tror den andre siden kan vente noen år. Det vil bli utarbeidet eget notat om dette temaet, og bli gitt en redegjørelse for temaet under årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Skifte av gårdens vinduer
8. Avvikling av kjøling av kjøleboder - forslag fra Nina E. Hesselberg
9. Organisering av sykler i garasjen - forslag fra Nina E. Hesselberg
10. System for å låse ski i skibod - forslag fra Nina E. Hesselberg



Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1.

https://obosonline-my.sharepoint.com/personal_alexander_aalvik_obos_no/Documents/Skrivebord_Bla_Ny_mappe_Årsmøte dokumenter_5935__5935/Årsrapport for 2022.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Harsson

Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Anne Berg
- Aud Bjaanæs

Vedlegg

1. 5935_Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

Sak 7

Skifte av gårdens vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene i Tidemandsgate 2 er stort sett fra gården ble bygget i 1979. Vanligvis regner man med at vinduer har en levetid på 30 år. Siden det er 44 år nå siden gården ble bygget er det behov for utskifting. Det skyldes både at mange av dagens vinduer trenger vedlikehold og at de vinduene som produseres nå slipper ut vesentlig mindre varme enn de som ble produsert i 1979 (omtrent en tredjedel). Styret v/Vidar Michelsen har derfor innhentet en rekke tilbud – både fra firmaer som kan erstatte de gamle vinduene med nye og fra firmaer som kun tilbyr vinduer. Det vanlige er å sette opp tolagsvinduer, men enkelte sameier velger trelagsvinduer når man skifter. Det siste er noe dyrere enn tolagsvinduer, og antakelig ikke nødvendig fordi allerede moderne tolagsvinduer vil redusere varmetapet til omtrent en tredjedel av varmetapet i dagens vinduer.

Det viser seg imidlertid at det er blitt svært dyrt å skifte alle vinduene i gården. Styret vurderer det slik at det vil koste sameiet mellom 6 og 7 millioner selv om Oslo kommune gir en viss støtte til slike skifter. Styret vil derfor i denne omgang anbefale årsmøtet 2023 at bare vinduene på en side av bygget skiftes. Vi har kommet til at vinduene mot Tidemandsgate bør prioriteres. Det skyldes at det er den siden som er mest utsatt for vær og vind. Enkelte av vinduene på den siden har begynt å slippe inn vann, og noe av



treverket rundt er dårlig. Dette gjelder særlig vinduene i de øverste delene av bygget. Av økonomiske årsaker anbefaler styret at vi venter noen år med å skifte vinduene mot hagesiden.

Styret anbefaler at kostnadene med å skifte alle vinduene på Tidemandssiden fordeles med den vanlige brøken som ellers brukes på felleskostnadene. Vi anbefaler også at alle

sameierne innbetaler kostnadene som et ekstrainnskudd. Det kommer i tillegg til de kostnadene vi har avtalt å innbetale for solcelleanlegg, skifte av gamle lysrør og installering av elbillading i garasjen. Det er tilstrekkelig at den ekstraordinære innbetalingen til skifte av vinduer på Tidemandsgatesiden blir innbetalt innen 1. august 2023. De som ønsker det skulle da ha god tid til å søke om eventuelt banklån.

Det pågår fortsatt forhandlinger med aktuelle selskaper om kostnadene ved å skifte vinduer når dette notatet skrives. Vi kan derfor ikke enda gi et konkret tall for hva det vil koste. Vi skal sørge for at dette blir avklart til årsmøtet og hvordan et slikt beløp må fordeles mellom leilighetstypene. Det vil bli gitt en grundig redegjørelse for dette på årsmøtet.

Styrets innstilling

Årsmøtet besluttet å skifte alle vinduene i gården på den siden som vender mot Tidemandsgate. Styret gis fullmakt til å sørge for at dette blir gjort på best mulig måte. Alle sameierne innbetaler sin forholdsmessige delen av kostnadene (samme brøk benyttes som for felleskostnadene for øvrig) innen 1. august 2023

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 8

Avvikling av kjøling av kjøleboder - forslag fra Nina E. Hesselberg

Forslag fremmet av:

Nina E. Hesselberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har observert at det sannsynligvis er få beboere utnytter kjølebodene til å kjøle ned varer. Flere bruker bodene til varer som ikke trenger nedkjøling, og veldig mange boder står tomme. Våre ordinære, oppvarmede boder er små.

Vi foreslår å gjøre om kjølebod-rommet om til vanlig rom med boder.



Argumenter:

-De brukes ikke til å kjøle varer. Vi antar at de fleste idag kjøler sine varer i kjøleskap.

-Det er et sterkt insentiv fra sameiet å spare strøm for å redusere strømutfgifter. Derfor er vi bl.a igang med å opprette solcellepanel for å spare strømutfgifter. Kjøleboden kjøles ned året rundt og bruker mye strøm til minimal nytte/som få beboere utnytter.

Forslag til vedtak

Avvikle nedkjøling i kjølebod-rommet og gjøre om til vanlige boder.

Sak 9

Organisering av sykler i garasjen - forslag fra Nina E. Hesselberg

Forslag fremmet av:

Nina E. Hesselberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per idag er sykkerommene i første etasje små og lite praktiske. Det er svært vanskelig og «kronglete» å hente eller parkere sin sykkel i disse rommene som er overfulle. Ved å ta med syklene inn i entreen, blir entreen også møkkete.

-Sykkelrommene i første etasje er ok, for de som sjelden bruker sykkelen sin.

-For oss som bruker syklene våre daglig på vår, sommer og høst (og noen vinter) er garasjen det beste stedet for å parkere syklene.

Vi foreslår bedre organisering av sykler i garasjen (i hjørnet innerst til høyre). For bedre organisering og utnyttelse av dette arealet bør det settes opp sykkelstativ på gulvet og/eller stativer på vegg.

Forslag til vedtak

Installere sykkelstativ i garasjen, areal innerst til høyre. Sykkelstativ på gulv og/eller vegg.



Sak 10

System for å låse ski i skibod - forslag fra Nina E. Hesselberg

Forslag fremmet av:

Nina E. Hesselberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skiboden er et flott tilbud for å plassere ski, idet ordinære boder er små. Imidlertid vil ski som står der stå ulåst med fare for tyveri. Mange har dyre ski og skiutstyr som derfor ikke plasseres i boden.

Vi forslår å finne en løsning der ski kan låses fast slik at flere kan ta i bruk skiboden sin uten å være redd for at dyrt utstyr blir stjålet. Vi forslår løsning A eller B.

Forslag til vedtak 1

A. Installere et felles system i skiboden hvor skiene kan låses fast/«låsbare båser» der hver beboer får en tildelt bås.

Forslag til vedtak 2

B. Den enkelte beboer gis tillatelse til å installere egen løsning for låsing av sine ski på tildelt plass.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Harsson	Tidemands Gate 2
Styremedlem	Richard Farnes	Tidemands Gate 2
Styremedlem	Vidar Michelsen	Tidemands Gate 2
Styremedlem	Per Stensrud	Tidemands Gate 2

Valgkomiteen

Anne Dorothea Berg	Tidemands Gate 2
Aud Svanhild Bjaanæs	Tidemands Gate 2

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/Tidemandsgate-2. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Tidemandsg 2

Sameiet består av 37 seksjoner.

Boligsameiet Tidemandsg 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979969163, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 857

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

Boligsameiet Tidemandsg 2 har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 7 styremøter.

Pga økte utgifter – særlig til strøm og offentlige avgifter - ble felleskostnadene økt med 10 prosent fra 1. juli 2022

I 2021 avsluttet styret arbeidet med nye heiser. I 2022 har styret startet arbeidet med følgende nye prosjekter:

- a) Elbillading for alle sameiere som ønsker det i garasjen.
- b) Forhandlinger om ny kontrakt for TV og bredbånd.
- c) Mulig solcelleanlegg/bergvarme for gården
- d) Utskifting av gamle lysrør med moderne LED lys
- e) Vurdere behovet for å skifte alle vinduer i gården.
- f) Vurdere behovet for brannalarm i fellesområdene i gården.

Forhandlingene om ny kontrakt for TV og bredbånd ble avsluttet i 2022. Styret besluttet å avslutte den tidligere avtalen med Telia og har isteden inngått tilsvarende avtale med Telenor. Styret la vekt på at den nye avtalen gir en bedre teknisk løsning for sameiet (basert på helt nye fiberkabler) til en noe rimeligere løsning enn vi hadde før. Avtalen med Telenor har også gitt oss WiFi i garasjen. Dette er nødvendig for ebilladeanlegget. Dette gir også moderne biler muligheter til programvareoppdateringer i garasjen. Vi har også fått innlagt WiFi på styrerommet.

Alle de andre prosjektene nevnt ovenfor er så omfattende at de vil avsluttes i 2023 med en anbefaling til sameierne.

Øvrige forhold som bør nevnes er følgende:

Varmekabler i nedkjørselen til garasjen ble reparert. Det viste seg å være store skader på de gamle varmekablene blant annet pga at vi hadde fått nytt fortau og de gamle kablene stakk litt for langt ut slik at de ble kuttet når nytt fortau ble lagt. Vi har begrenset reparasjonene til to spor i nedkjørselen der bilene kjører. Det sparer sameiet for strømknudner, og det antas bare nødvendig å reparere denne delen av varmekablene.

Det er utarbeidet en ny arbeidsinstruks for vaktmesteren. Den gamle var altfor detaljert. Det er innkjøpt nytt hagemøblement dette året.

Vaktmesteren har merket alle parkeringsplassene, samt utenfor nedkjørsel og inngang til bygget.

Det er laget en midlertidig reparasjon av den ene varmtvannsbeholderen. De tre varmtvannsberederne er ca. 20 år gamle.

Styret har politianmeldt innbrudd i gården ved to forskjellige anledninger, men saken er henlagt av politiet.

Det er foretatt radonmåling i kjelleretasjen og underetasjen, men ingen farlige nivåer ble funnet.

Styret har også vurdert behovet for tilleggsnødlis. Det vil bli montert noen ekstra nødlis i de mørkeste områdene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 317 226.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Eventuelle beslutninger i årsmøtet om å erstatte gårdens vinduer med nye vinduer vil få stor betydning for 2023 budsjettet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900.000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av det elektriske systemet slik at alle sameiere som ønsker det skal kunne få lade elektriske biler i garasjen, utskifting av alle gamle lysrør med moderne LED lys samt anskaffelse av solcelleanlegg på taket til Tidemandsgate 2. Disse prosjektene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i sameiet 25. januar 2023. På samme årsmøtet ble det vedtatt at alle sameierne skal innbetale sin forholdsmessige andel av beløpet (etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader for øvrig).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

I 2023 vil det bli en ubetydelig økning i forsikringspremien. Dette har vårt forsikringsselskap godtatt etter at styret har påvist den gunstige skadestatistikken de siste årene. Sameiet slipper derfor i år den alminnelige premieendringen som er en følge av indeksjusteringer på bygninger på 6,8 %.



Lån

Boligsameiet Tidemandsg 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387
MVA Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Tidemandsg 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Tidemandsg 2 som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Pemneo Dokumentnr: KUAGQ-ESQEL-FPM8C-ZVHTN-4FOU-6UBZA



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnr: KUAGC-ESQEL-FPM8C-ZVHTN-4FOU-6UEBA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-03-24 12:03:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KUAGQ-E5QEL-FPM8C-ZVHTN-4F04U-6UBJA

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://penneo.com). Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13.07.2024 kl 14:42 Brønnøysundregistrene Side 25 av 34



BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2 ORG.NR. 979 969 163, KUNDENR. 5935

RESULTATREGNSKAP

Note		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 740 388	1 657 576	1 740 000	1 827 000
Andre inntekter	3	60 783	2 022 337	0	7 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 801 171	3 679 913	1 740 000	1 834 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-233 423	-231 054	-230 000	-245 000
Revisjonshonorar	5	-6 209	-6 313	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 600	-83 185	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-89 631	-4 398	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-275 389	-4 118 135	-340 000	-300 000
Forsikringer		-257 067	-222 736	-233 000	-258 000
Kommunale avgifter	8	-342 760	-337 740	-345 000	-386 800
Energi/fyring		-291 248	-292 523	-325 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 032	-157 589	-162 000	-178 000
Andre driftskostnader	9	-78 830	-64 431	-52 700	-64 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 832 189	-5 518 103	-1 784 200	-1 834 300
DRIFTSRESULTAT		-31 018	-1 838 190	-44 200	-300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 781	42 376	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 781	42 376	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 237	-1 795 814	-44 200	-300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 237	-1 795 814		

BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2 ORG.NR. 979 969 163, KUNDENR. 5935

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			



Restanser på felleskostnader	62	128		
Kundefordringer	140	140		
Forskuddsbetalte kostnader	48 625	40 788		
Driftskonto OBOS-banken	210 066	199 985		
Skattetrekkkonto OBOS-banken	10 062	10 393		
Sparekonto OBOS-banken	309 042	1 359 267		
Sparekonto OBOS-banken II	33	130 674		
SUM OMLØPSMIDLER	578 030	1 741 375		

SUM EIENDELER	578 030	1 741 375		
----------------------	----------------	------------------	--	--

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	317 227	318 464		
SUM EGENKAPITAL	317 227	318 464		

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	156 549	137 326		
Leverandørgjeld	61 493	1 243 104		
Skyldige offentlige avgifter	11	17 606	17 728	
Annen kortsiktig gjeld	12	25 155	24 753	
SUM KORTSIKTIG GJELD	260 804	1 422 911		

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	578 030	1 741 375		
---------------------------------	----------------	------------------	--	--

Pantstillelse	0	0		
Garantiansvar	0	0		

Oslo, 05.03.2023

Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2

Arild Harsson\

Richard Farnes\

Vidar Michelsen\

Per Stensrud\

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER



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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 738 728
Kabel-tv	1 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 740 388

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ladestrøm	10 695
Slag nøkler	300
Salg skilt	700
Tilskudd Oslo kommune	44 688
Diverse	2 800
Ref utrykning	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	60 783

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-181 103
Påløpte feriepenger	-22 291
Arbeidsgiveravgift	-28 679
Arbeidsklær	-1 351
SUM PERSONALKOSTNADER	-233 423

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 209.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-81 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 691
Hans Hauge AS	-3 690
SUM KONSULENTHONORAR	-89 631

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 217
Drift/vedlikehold VVS	-38 574
Drift/vedlikehold elektro	-27 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 295
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-275 389

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 024
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-199 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 760

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 339
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 442
Driftsmateriell	-1 688
Lyspærer og sikringer	-6 269
Vakthold	-20 390
Renhold ved firmaer	-14 221
Andre fremmede tjenester	-1 174
Trykksaker	-244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-379
Telefon, annet	-300
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 356
Kontingenter	-2 650



11

Boligsameiet Tidemandsg 2

Bank- og kortgebyr	-2 592
Velferdskostnader	-4 186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 830

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 401
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 060
SUM FINANSINNTEKTER	29 781

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 062
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 544
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 606

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-22 292
For mye innbedtalt ladestrøm	-2 863
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 155



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72717880. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering



Til årsmøtet 3. mai 2023 i sameiet Tidemandsgate 2.

Innstilling fra Valgkomiteen.

I år er styrets leder Arild Harsson på valg. De øvrige styremedlemmene er ikke på valg i år. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Arild Harsson. Han har bedt om at valgperioden settes til ett år. Valgkomiteen foreslår at Arild Harsson gjenvelges for ett år.

Begge medlemmene i valgkomiteen, Anne Berg og Aud Bjaanæs, er på valg. Begge har sagt seg villig til gjenvalg for ett år.

Oslo 27. mars 2023

Anne Berg\

Aud Bjaanæs\



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 5935 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Tidemandsg 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.