



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 24
Forretningsadresse: c/o 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 960 426	1 701 030
Sum inntekter		1 960 426	1 701 030
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 734 421	1 945 170
Sum kostnader		1 837 111	2 044 260
Driftsresultat		123 315	-343 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 146	19 839
Sum finansinntekter		19 146	19 839
Annen finanskostnad		15 123	11 738
Sum finanskostnader		15 123	11 738
Netto finans		4 023	8 101
Ordinært resultat før skattekostnad		127 338	-335 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 338	-335 129
Årsresultat		127 338	-335 129
Totalresultat		127 338	-335 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 338	-335 129
Sum overføringer og disponeringer		127 338	-335 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 290	
Andre fordringer		7 893	21 465
Sum fordringer		11 183	21 465
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 311	404 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 311	404 514
Sum omløpsmidler		235 494	425 979
SUM EIENDELER		235 494	425 979

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			
Udekket tap		61 027	188 365
Sum opptjent egenkapital		-61 027	-188 365
Sum egenkapital		-61 027	-188 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 707	182 632
Sum annen langsiktig gjeld		85 707	182 632
Sum langsiktig gjeld		85 707	182 632
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 971	673
Leverandørgjeld		162 872	407 434
Annen kortsiktig gjeld		39 972	23 605
Sum kortsiktig gjeld		210 814	431 712
Sum gjeld		296 521	614 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 494	425 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230205

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 24
Forretningsadresse: c/o 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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: 971 278 021
SAMEIET TIDEMANDSGATE 24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 960 426	1 701 030
Sum inntekter		1 960 426	1 701 030
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 734 421	1 945 170
Sum kostnader		1 837 111	2 044 260
Driftsresultat		123 315	-343 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 146	19 839
Sum finansinntekter		19 146	19 839
Annen finanskostnad		15 123	11 738
Sum finanskostnader		15 123	11 738
Netto finans		4 023	8 101
Ordinært resultat før skattekostnad		127 338	-335 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 338	-335 129
Årsresultat		127 338	-335 129
Totalresultat		127 338	-335 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 338	-335 129
Sum overføringer og disponeringer		127 338	-335 129



Organisasjonsnr: 971 278 021
SAMEIET TIDEMANDSGATE 24

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 290	
Andre fordringer		7 893	21 465
Sum fordringer		11 183	21 465
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 311	404 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 311	404 514
Sum omløpsmidler		235 494	425 979
SUM EIENDELER		235 494	425 979
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		61 027	188 365
Sum opptjent egenkapital		-61 027	-188 365



Sum egenkapital	-61 027	-188 365
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 707	182 632
Sum annen langsiktig gjeld	85 707	182 632
Sum langsiktig gjeld	85 707	182 632
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 971	673
Leverandørgjeld	162 872	407 434
Annen kortsiktig gjeld	39 972	23 605
Sum kortsiktig gjeld	210 814	431 712
Sum gjeld	296 521	614 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	235 494	425 979



Organisasjonsnr: 971 278 021
SAMEIET TIDEMANDSGATE 24

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

Sameiet Tidemandsgate 24

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 11. mars 2022

Selskapsnummer: 6995





Velkommen til årsmøte i Sameiet Tidemandsgate 24

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 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6995>

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 utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innglassing av balkong
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tidemandsgate 24



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

Protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mona Christensen

Sak 3

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. 6995 Innkalling klar 1.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 5

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av: Tom A Howard og Christian Figenschou

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Innglassing av balkongene. Det finnes i dag godt integrerte glassvinduer for dette formålet. Det er ikke nødvendig at alle monterer innglassing. Det estetiske uttrykket påvirkes ikke dersom alle ikke er med, da noen vil ha vinduene skjøvet til side mens andre vil ha dem lukket. De nye innglassingsvinduene blir så godt som borte når de er skjøvet tilside.

Vi trenger et vedtak om at innglassing tillates, gjerne under forutsetning av at vi finner et system som alle som ønsker å glasse inn, skal bruke.

Styrets innstilling

For ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet kreves et flertall på minst 2/3 av stemmene i sameiet. Det må derfor holdes et ekstraordinært møte hvor alle seksjonseiere deltar og det kreves skriftlig aksept fra mer enn 2/3 av seksjonseierne for at Innglassing tillates.

Forslag til vedtak

For ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet kreves et flertall på minst 2/3 av stemmene i sameiet. Det må derfor holdes et ekstraordinært møte hvor alle seksjonseiere deltar og det kreves skriftlig aksept fra mer enn 2/3 av seksjonseierne for at Innglassing tillates.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styre trenger 3 styremedlem. Maria Schrøder og Petter Halvorsen har meldt seg. Jonas Johns Gunnheim stiller som styremedlem da ingen andre har meldt seg, men vedkommende vil være i Egypt 1/2 år og utilgjengelig for styrearbeid.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

- Anne Sofie Askeland

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

- Jonas Johns Gunnheim
- Maria Schrøder
- Petter Halvorsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Sofie Askeland	Tidemands Gate 24 A
Styremedlem	Jonas Johns Gunnheim	Tidemands Gate 24 A
Styremedlem	Charite Darring Minsof	Tidemands Gate 24 B
Styremedlem	Maria Schrøder	Tidemands Gate 24 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Tidemands gate 24

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Tidemands gate 24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278021, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Tidemands Gate 24 A
Tidemands Gate 24 B

Gårds- og bruksnummer:
212 871

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

Sameiet Tidemands gate 24 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Oppgaver styret har holdt på med siden siste årsmøte
Tagging, ordnet med fjerning
Garasjeport, bestilt reparasjon - div kontakt m leverandør
Plan og bygnings etaten, div kontakt ang tegninger, trefelling
Elbil lader, div kontakt ang strømmåling og fordeling av strømforbruk
Vaktmester, div kontakt, møter, oppfølging hage
Reparasjon vegg Thommasen blokk A, div kontakt, møter, mailer ang fasaden, råte, regninger Div info Vibbo
Opak rapporter
Hybler, indeksregulert
Kontakt og befaring, aborister,
Trær og beskjæring, møter, befaring, regninger
Lånesøknad
Driftskostnader, /satt opp budsjett v/ obos (okt - 21)
Vaskelister, oppfølging av vaskepersonale
Heis, bestilling av ny styreenhet blokk A og B, reparasjon
Brann i 5 etg A blokk, div sakspapirer, Gjensidige befaring, kontakt leietager, eier
Befaring el - selskap ang automatisk belysning garasje
Befaring el - bil anlegg, for direkte strømfordeling til eiere
Innbrudd i boder B blokk, lås-befaring og låsskifte i blokk B og A
Kontroll av avløpsrør, fotografering og tilbud
Postkasser blokk B, reparasjon
Vaktmester, kontrakt
Oppfølging lekkasje i garasjen, entreprenør
Sykkelboder, rydding og rengjøring
Nytt sykkelstativ
Home-nett, div kontakt
Tak, innhente anbud
HMS - gjennomgang
Alarmtest

Varmekabler og brøyting, oppkjørsel
Kontroll av fellesarealer
Røykvarslere, skifte
Lekkasje bodgang og vaskerom blokk B, reparasjon Div innkjøp, bære-buketter, julepynt og tre osv
Pågående arbeid:
Radonmåling
Kontroll elektrisk anlegg Kontroll ventilasjonsanlegg Dugnad, div forslag



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 960 426.
Andre inntekter skyldes i hovedsak strøm for EI-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 837 111.

Resultat

Årets resultat på kr 127 338 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

.

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 24 680.

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 553 000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av råteskader i A blokk

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tidemands gate 24.

Lån

Sameiet Tidemands gate 24 har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tidemandsgate 24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tidemandsgate 24.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkelt VETEZ-KWTEW-ZQJET-WA88D-FS0X0-VJNOD



SAMEIET TIDEMANDSGATE 24
ORG.NR. 971 278 021, KUNDENR. 6995

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 920 000	1 700 750	1 926 000	2 090 000
Andre inntekter	3	40 426	280	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 960 426	1 701 030	1 926 000	2 131 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 579	-15 870	-10 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-78 255	-76 088	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-28 512	-8 255	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-423 269	-830 285	-563 000	-553 000
Forsikringer		-160 622	-149 913	-154 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-255 808	-212 585	-209 000	-257 000
Energi/fyring		-280 888	-126 808	-200 000	-285 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 411	-200 948	-205 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-304 078	-324 419	-309 000	-338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 837 111	-2 044 260	-1 833 190	-2 025 000
DRIFTSRESULTAT		123 315	-343 230	92 810	106 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 146	19 839	0	19 000
Finanskostnader	12	-15 123	-11 738	-7 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 023	8 101	-7 000	16 000
ÅRSRESULTAT		127 338	-335 129	85 810	122 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-146 764		
Udekket tap		0	-188 365		
Reduksjon udekket tap		127 338	0		



SAMEIET TIDEMANDSGATE 24
ORG.NR. 971 278 021, KUNDENR. 6995

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 240
Kundefordringer		3 290	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 893	17 225
Driftskonto OBOS-banken		222 730	402 937
Sparekonto OBOS-banken		1 581	1 577
SUM OMLØPSMIDLER		235 494	425 979
SUM EIENDELER		235 494	425 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-61 027	-188 365
SUM EGENKAPITAL		-61 027	-188 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	85 707	182 632
SUM LANGSIKTIG GJELD		85 707	182 632
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 838	17 355
Leverandørgjeld		162 872	407 434
Påløpte renter		364	673
Påløpte avdrag		7 608	0
Annen kortsiktig gjeld	15	28 134	6 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 814	431 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 494	425 979
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.02.2022

Styret i Sameiet Tidemandsgate 24

Anne Sofie Askeland /s/

Jonas Johns Gunnheim/s/

Charite Darring Minsof/s/

Maria Schrøder/s/

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	1 722 000
Hybel	198 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 920 000

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Strøm el-bil	40 106
Nøkkel avisbud	250
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	40 426

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-22 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 462
SUM KONSULENTHONORAR	-28 512

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 492
Drift/vedlikehold VVS	-7 142
Drift/vedlikehold elektro	-14 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 269

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-188 833
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-58 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-255 808

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 203
Lyspærer og sikringer	-1 391
Vaktmestertjenester	-159 300
Vakthold	-9 891
Renhold ved firmaer	-75 000
Snørydding	-46 901
Andre fremmede tjenester	-103
Trykksaker	-796
Andre kontorkostnader	-693
Telefon, annet	-1 223
Porto	-1 267
Bank- og kortgebyr	-2 978
Velferdskostnader	-332
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 078

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-33
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 175
SUM FINANSINTEKTER	19 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-15 092
Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	-15 123

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,60 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-800 000
Nedbetalt tidligere	617 368
Nedbetalt i år	96 925
	<u>-85 707</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-85 707

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 134
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 134



Annen informasjon om sameiet -

Styret

Styret kan kontaktes via Styrommet har e-post tidemandsgate24styrommet.no Se Sameiet Tidemands gate 24s hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse

Parkering

Sameiet har gårdsplass som kun skal brukes til korttidsparkering av gjester og beboere.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret via OBOS

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkler AS tlf 22606060 Neuberggata 21.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82387699. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Energimerking

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



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 8.03.22 og er åpent for avstemning i NaN dager
Siste dato for avstemning er 11.03.22

Selskapsnummer: 6995 **Selskapsnavn:** Sameiet Tidemandsgate 24

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 Protokollvitne</p> <p>Mona Christensen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

Sak 5 Innglassing av balkong

For ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet kreves et flertall på minst 2/3 av stemmene i sameiet. Det må derfor holdes et ekstraordinært møte hvor alle seksjonseiere deltar og det kreves skriftlig aksept fra mer enn 2/3 av seksjonseierne for at Innglassing tillates.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anne Sofie Askeland

Styremedlem (3 skal velges)

Jonas Johns Gunnheim

Maria Schrøder

Petter Halvorsen



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.