



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	820 721 802
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE
Forretningsadresse:	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:	Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

### 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, 15.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 189 391	8 062 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 189 391</b>	<b>8 062 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	289 814
Annen driftskostnad		8 694 071	6 991 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 093 421</b>	<b>7 281 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95 970</b>	<b>780 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 210	3 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 210</b>	<b>3 084</b>
Annen finanskostnad		7 061	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 061</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 149</b>	<b>3 084</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 119	783 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 328	
Andre fordringer		466 901	1 386 023
Sum fordringer		468 228	1 386 023
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 241 896	2 211 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 241 896	2 211 039
Sum omløpsmidler		3 710 124	3 597 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 710 124</b>	<b>3 597 062</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 802 121	2 702 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 802 121</b>	<b>2 702 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 802 121</b>	<b>2 702 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		770 215	794 847
Annen kortsiktig gjeld		137 788	100 212
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>908 003</b>	<b>895 059</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>908 003</b>	<b>895 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 710 124</b>	<b>3 597 062</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350215

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 820 721 802  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET  
SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

**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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 820 721 802  
TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET  
SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 189 391	8 062 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 189 391</b>	<b>8 062 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	289 814
Annen driftskostnad		8 694 071	6 991 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 093 421</b>	<b>7 281 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95 970</b>	<b>780 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 210	3 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 210</b>	<b>3 084</b>
Annen finanskostnad		7 061	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 061</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 149</b>	<b>3 084</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 119	783 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>





Sum opptjent egenkapital	2 802 121	2 702 002
Sum egenkapital	2 802 121	2 702 002
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	770 215	794 847
Annen kortsiktig gjeld	137 788	100 212
Sum kortsiktig gjeld	908 003	895 059
Sum gjeld	908 003	895 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 710 124	3 597 062



Organisasjonsnr: 820 721 802  
TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET  
SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Tiedemannsbyen Utsiktsgva. SE

30. mars 2023

Selskapsnummer: 7863





## Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

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:

30. mars 2023 kl. 18:00, OBOS' lokaler på Hammersborg torg 1 i Oslo.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i ordensreglene
7. Vedtektsendring 3.1.5
8. Vedtektsendring - punkt 9
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE**



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

Camilla Skui (OBOS) foreslås valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

To eiere fra forsamlingen velges.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### 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.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022 Utsiktskvartalet.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet honorar til styret foreslås økt til 450 000 kr.

Honoraret økes for å reflektere arbeidsmengden som er lagt ned det siste året. Videre gjør dette at vi ligger på samme nivå som våre nabosameier. Honoraret har i praksis ikke vært økt siden sameiet var nytt i 2018/2019.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000 kr.

Sak 6

## Endring i ordensreglene

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det skal spesifiseres i sameiets ordensregler at en HC-plass er som andre garasjeplasser tiltenkt kun 1 bil.

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas.

Sak 7

## Vedtektsendring 3.1.5

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ser at flere har montert varmepumpe og jacuzzi på balkongene sine uten at godkjenning er innhentet. Dette kan medføre at garantien fra Skanska brytes. Vi ønsker derfor å legge til følgende punkt i vedtektenes punkt 3.1.5:

*Installasjoner i strid med ovennevnte kan kreves fjernet av styret. Det gjelder også om installasjonen er etablert før vedtektsendringene i mars 2022. Styret skal gi 3 mnd frist for retting, med mindre installasjonen utgjør en umiddelbar fare eller risiko. Styret kan kreve dagbøter for manglende retting etter 3 måneder, tilsvarende 2 promille av folketrygdens grunnbeløp pr. dag.*

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas

Sak 8

## Vedtektsendring - punkt 9

**Forslag fremmet av:**

Arvid Møll

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Arvid Møll fremmer følgende forslag til vedtektsendring av punkt 9 om valg av styreleders tjenesteperiode:

Styreleder velges for 1 år.



Dette er det vanlige i slike styrer som dette og forslagsstiller kan eventuelt begrunne på årsmøtet.

## Styrets innstilling

Eierseksjonsloven tilsier i utgangspunktet at både styreleder og styremedlemmer velges for to år. Sameiets vedtekter samsvarer i dag med lovens bestemmelse, og styret mener det er uheldig å vedtektsfeste regler som er strengere enn loven.

Dagens bestemmelse åpner allerede for å velge styreleder/-medlemmer for kortere og lengre perioder, dersom årsmøtet ønsker det.

## Forslag til vedtak

Forslag vedtas

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valg av styreleder for ett år:

- Cato Olsen, Sigurd Hoels vei 11

Valg av tre styremedlemmer:

- Jasmin Krumbiegel, Sigurd Hoels vei 7
- Even Haraldstad, Sigurd Hoels vei 15
- Almir Maksumic, Sigurd Hoels vei 9.

Kommentar: Valgkomiteen finner det mest hensiktsmessig at styreleder velges hvert år. Det foreligger forslag om vedtektsendring til årsmøtet på dette punktet. Forslaget kan begrunnes nærmere på årsmøtet om ønskelig.

Det er også et spørsmål om noen styremedlemmer burde velges for bare ett år, slik at ikke alle utløper samtidig. Dette for å lette kontinuitet. En vurdering av dette kan eventuelt tas på årsmøtet.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Olsen



Stiller til gjenvalg

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Almir Maksumic  
Ny kandidat
- Even Haraldstad  
Ny kandidat
- Jasmin Krumbiegel  
Ny kandidat



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cato Olsen
Styremedlem	Jim Ejaz Roos
Styremedlem	Einar Olav Sørå

### Valgkomiteen

Susann Vandenberghe Berg  
Arvid Møll  
Erling Sigurd Strømberg

### 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.

### Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Sameiet består av 254 seksjoner.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820721802, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129      100

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid i styreperioden 2022-2023

Styret har avholdt ni styremøter, og ett ekstraordinært årsmøte. Vi har behandlet 82 saker. I tillegg har vi hatt mange arbeidsmøter og befaringer med gamle og nye leverandører, samt gått fire HMS-runder. Styret har i hovedsak bestått av kun to personer og arbeidsoppgavene har derfor blitt svært tidkrevende for den enkelte.

Gjennom året har styret hatt jevnlig kontakt internt; ved fysiske møter, pr. telefon og e-poster. Ved oppfølging av sameiets avtaler har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessene.

I tillegg har vi inngått samarbeid med Nabolagshuset Petersborg. De arrangerer svært mange aktiviteter for nabolaget, og vår avtale gir oss også rabatt på leie av rom til bursdager, møter og lignende.

Styret har jobbet med svært mange arbeidsoppgaver. Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og for det vi ser som gode og nyttige løsninger for beboerne. Vi er fornøyde med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har gitt tilbakemeldinger og gitt uttrykk for verdsettelse til styret i et krevende styreår.

## E-post- og telefonhenvendelser

Styret har behandlet og besvart ca. 3400 e-post og Vibbo-meldinger, inkludert e-post-korrespondanse mellom styremedlemmene. Styreleder mottar ca. 200-300 telefonsamtaler og SMS, i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene og leverandører.

Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt.

## Prosjekter

- Det mest tidkrevende prosjektet det siste året, har utvilsomt vært etableringen av nytt låssystem. Vi har nå chip til alle fellesdører, og det gjør at adgangen til de ulike oppgangene begrenses kraftig.
- OBOS-nøkkelen/Unloc skulle også gi oss app-styring av alle dører, men de måtte slutt gi opp – vi har for mange dører! Ytterdørene ser ut til å fungere greit på app, mens boddører og andre fellesdører fungerer tidvis. Unloc har ingen løsning på problemet, men «har det på blokka».
- Kameraovervåkingen har nå kommet ordentlig på plass, og sammenlagt har dette ført til langt høyere sikkerhet i sameiet.
- Vi har i tillegg montert sikringsjern på fellesdører, som gjør at det er vanskelig å brette opp døren.
- Det har lenge vært etterspurt en bedre ladeløsning i garasjen. Det ble derfor lagt ned svært mye tid på utredning av gode løsninger. Det resulterte i et ekstraordinært årsmøte som valgte å avvise styrets forslag til løsning – og i stedet fortsette med dagens analoge løsning.
- Dørene til søppelrom og garasje har langt om lenge fått chip og dørpumpe.
- Gartneren gjorde en formidabel innsats med å få bakgården blomstrende og velstelt. Dette arbeider fortsetter også i år.



- Vi hadde tidligere tre forskjellige leverandører på ulike aspekter ved brannsikring i sameiet. Styret har fra 2023 inngått en heldekkende avtale med Firesafe for å gjøre HMS-arbeidet enklere og mer oversiktlig. Vi sparte også en del penger :)
- Vi har fortsatt arbeidet med feilsøking rundt varme og ventilasjon, og kommer forhåpentligvis nærmere en konklusjon i løpet av året.
- Sykkelrydding ga gode resultater også i 2022, og utplassering av containere var kjærkomment. De ble fort fulle!
- Dagens løsning med å ringe garasjeporten åpen har vært ganske dyr. Da vi så at OBOS har innledet samarbeid med selskapet Parqio, valgte vi å gå for dem i stedet. Alt blir som i dag – med nytt telefonnummer, men vi får i tillegg utkjøringssensor – som gjør at porten åpner seg automatisk når du nærmer deg fra innsiden. Bra for både bilister og syklister! Vi sparer over 50.000 kr pr. år på denne løsningen. For å gjøre ting enda enklere vil det også bli mulighet for automatisk skiltgjenkjenning, men det vil koste den enkelte 29 kr/mnd.
- Styreleder har deltatt i et nabolagsforum for styreledere i Tiedemannsbyen, der erfaringer deles og avtaler sammenlignes.

#### Kommende oppgaver:

- Male fellesområder
- Fasadevask
- Garasjevask
- Ventilasjonsrens
- Avløpsrens
- Skape aktivitet i bakgården – som leker, benker, steinfigurer osv. Både for trivsel, men også for å hindre unødvendig kjøring i bakgården.



## 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.

### Inntekter og kostnader

Driftsinntekter i 2022 var til sammen 9 189 391 kr. For andre inntekter, se note 3.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen 9 093 421 kr.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2 802 121 kr, og holder et tilfredsstillende nivå for et sameie av en slik størrelse.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 1 750 000 kr til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon og 23,4% for vann- og avløp. 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie.

### 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 19,44% økning av felleskostnadene for bolig og 60% for næring fra 01.01.23, samt en økning på 75 kr av felleskostnader pr. p-plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

### 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 inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 2022 Utsiktskvartalet Sameie.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 923 924	7 924 418	8 093 000	9 652 000
Ladeinntekter EL-bil		250 040	127 643	100 000	220 000
Andre inntekter	3	15 427	9 953	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>9 189 391</b>	<b>8 062 014</b>	<b>8 193 000</b>	<b>9 872 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 814	-49 500	-63 500
Styrehonorar	5	-350 000	-254 000	-350 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-8 920	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-312 010	-304 388	-312 000	-322 000
Konsulenthonorar	7	-36 285	-95 854	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 341 353	-1 269 320	-1 220 000	-1 750 000
Forsikringer		-472 312	-444 418	-474 000	-493 000
Kommunale avgifter	9	-2 000 375	-1 918 707	-1 976 000	-2 302 000
Energi/fyring	10	-1 518 313	-964 070	-1 050 000	-1 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 120	-973 849	-599 000	-610 000
Andre driftskostnader	11	-1 388 929	-1 012 068	-1 070 000	-1 470 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 093 421</b>	<b>-7 281 407</b>	<b>-7 140 500</b>	<b>-9 480 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>95 970</b>	<b>780 607</b>	<b>1 052 500</b>	<b>391 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 210	3 084	0	0
Finanskostnader	13	-7 061	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 149</b>	<b>3 084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>100 119</b>	<b>783 691</b>	<b>1 052 500</b>	<b>391 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		100 119	783 691		



TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE  
ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 119	454
Kundefordringer		1 328	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 951	5 816
Energiavregning	14	450 831	1 379 753
Driftskonto OBOS-banken		732 869	808 454
Sparekonto OBOS-banken		2 509 027	1 402 585
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 710 124</b>	<b>3 597 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 710 124</b>	<b>3 597 062</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 802 121	2 702 002
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 802 121</b>	<b>2 702 002</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 357	94 136
Leverandørgjeld		770 215	794 847
Annen kortsiktig gjeld	15	4 432	6 077
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>908 003</b>	<b>895 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 710 124</b>	<b>3 597 062</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Cato Olsen /s/

Jim Ejaz Roos /s/

Einar Olav Sørå /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost bolig	6 882 084
Chipnøkler	830 800
Bredbånd	599 388
Garasje	486 000
Felleskost næring	125 652
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 923 924</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refundert egenandel forsikring 2021	10 000
Regnskapskorrigeringer	227
Nettinnbetalinger	2 000
Nøkler	3 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 427</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>

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 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 485
Andre konsulent honorarer	-1 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 285</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-969 829
Drift/vedlikehold VVS	-14 288
Drift/vedlikehold elektro	-210 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-412 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 417
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 347
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 204
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 341 353</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 214 844
Renovasjonsavgift	-785 530
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 000 375</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-807 570
Fjernvarme	-710 743
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 518 313</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 260
Container	-34 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 686



Diverse leiekostnader/leasing	-22 929
Driftsmateriell	-6 110
Vaktmestertjenester	-384 198
Vakthold	-142 310
Renhold ved firmaer	-590 266
Snørydding	-87 058
Andre fremmede tjenester	-17 951
Trykksaker	-2 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-267
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 304
Velferdskostnader	-61 080
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 388 929</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 114
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 078
Andre renteinntekter	756
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>11 210</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon på kassekreditt	-7 061
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 061</b>

## NOTE: 14

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-512 134
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-512 134</b>

#### KOSTNADER

Techem	68 921
Fjernvarme	776 408
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>845 330</b>

Uoppgjorte avregninger	117 635
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>450 831</b>
----------------------------	----------------

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: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer OBOS

-4 432

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-4 432**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG med polisenummer 6623428. 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](mailto: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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

**Selskapsnummer:** 7863 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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