



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 679 913	2 130 437
Sum inntekter		3 679 913	2 130 437
Kostnader			
Lønnskostnad		231 054	228 346
Annen driftskostnad		5 287 049	1 257 401
Sum kostnader		5 518 103	1 485 746
Driftsresultat		-1 838 190	644 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 376	49 723
Sum finansinntekter		42 376	49 723
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		42 376	49 723
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 795 814	694 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 795 814	694 414
Årsresultat		-1 795 814	694 414
Totalresultat		-1 795 814	694 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 795 814	694 414
Sum overføringer og disponeringer		-1 795 814	694 414



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		140	25 646
Andre fordringer		40 916	111 909
Sum fordringer		41 056	137 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 319	2 181 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 319	2 181 224
Sum omløpsmidler		1 741 375	2 318 779
SUM EIENDELER		1 741 375	2 318 779

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		318 464	2 114 277
Sum opptjent egenkapital		318 464	2 114 277
Sum egenkapital		318 464	2 114 277
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		1 243 104	23 315
Skyldige offentlige avgifter		17 728	17 052
Annen kortsiktig gjeld		162 079	164 134
Sum kortsiktig gjeld		1 422 911	204 501
Sum gjeld		1 422 911	204 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 375	2 318 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 455013

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 679 913	2 130 437
Sum inntekter		3 679 913	2 130 437
Kostnader			
Lønnskostnad		231 054	228 346
Annen driftskostnad		5 287 049	1 257 401
Sum kostnader		5 518 103	1 485 746
Driftsresultat		-1 838 190	644 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 376	49 723
Sum finansinntekter		42 376	49 723
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		42 376	49 723
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 795 814	694 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 795 814	694 414
Årsresultat		-1 795 814	694 414
Totalresultat		-1 795 814	694 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 795 814	694 414
Sum overføringer og disponeringer		-1 795 814	694 414



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

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		140	25 646
Andre fordringer		40 916	111 909
Sum fordringer		41 056	137 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 319	2 181 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 319	2 181 224
Sum omløpsmidler		1 741 375	2 318 779
SUM EIENDELER		1 741 375	2 318 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		318 464	2 114 277
Sum opptjent egenkapital		318 464	2 114 277



Sum egenkapital	318 464	2 114 277
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	1 243 104	23 315
Skyldige offentlige avgifter	17 728	17 052
Annen kortsiktig gjeld	162 079	164 134
Sum kortsiktig gjeld	1 422 911	204 501
Sum gjeld	1 422 911	204 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 741 375	2 318 779



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Tidemandsg 2

10. mai 2022

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:

10. mai 2022 kl. 18:00, I fellesarealene i underetasjen.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Spørsmål om å tillate varmepumper i Sameie Tidemandsgate 2
4. Vedtektene paragraf 4, 5. og 6. avsnitt
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at egenkapitalen belastes årets underskudd.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat belastes egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2021 versjon 02.05.pdf

Sak 3

Spørsmål om å tillate varmepumper i Sameie Tidemandsgate 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For en tid siden fikk styret en forespørsel fra sameier Sten Erik Hannisdahl om å installere varmepumpe i hans seksjon. Styret kom til at dette ikke var ønskelig og av slo søknaden.



Styret mener at saken reiser en del viktige prinsipielle spørsmål og vil derfor anbefale årsmøtet å gi sin tilslutning til styrets fortolkning av § 4 i våre vedtekter om at vi ikke skal ha varmpumper i sameiet Tidemandsgate 2. Før styret gir sin nærmere vurdering av saken vil vi fremlegge Hannisdahl sin vurdering som lyder slik:

« Jeg tillater meg å foreslå at følgende forslag legges frem på årsmøtet:

Under henvisning til de økte energipriser som forventes å bli vedvarende foreslår undertegnede at sameiet tillater den enkelte seksjonseier for egen regning å installere varmpumpe. Det forutsettes at varmpumpen kun monteres på den enkelte seksjons terrasse/balkong og ikke monteres høyere enn toppen på terrasse/balkongrekkverket og varmpumpen for øvrig ikke skal være til sjenanse for naboer.

Med hilsen Sten Erik Hannisdahl»

Styret har forståelse for at man ønsker å sette i gang strømbesparende tiltak. Vi tror imidlertid at varmpumper vil både skjemme gårdens fasade og i noen grad skape støyp problemer for de nærmeste naboene. I samsvar med § 4 i våre vedtekter avslo vi søknaden til Hannisdahl. Vi tror det er fornuftig å satse på andre strømbesparende tiltak som f.eks. skifte av vinduer og mulig innstallering av solcellepanel på taket. Disse tiltakene vil styret utrede nærmere før det eventuelt fremmes som et forslag på et årsmøte. Vi viser også til at vårt nærmeste nabosameie (Tidemandsgate 4) nylig har vedtatt at det ikke skal tillates innstallering av varmpumper i den gården. De brukte omtrent samme begrunnelse som styret har gitt ovenfor. Uansett mener vi at en slik søknad må forelegges Plan og bygningsetaten til beslutning.

Ettersom flere har vært inne på tanken om å installere varmpumper i gården synes styret det var riktig å be Årsmøtet om tilslutning til at vedtektenes § 4 må forstås slik at det ikke er adgang til å ha varmpumper i Tidemandsgate 2.

Forslag til vedtak

§ 4 i våre vedtekter skal forstås slik at varmpumper ikke skal tillates i Sameiet Tidemandsgate 2.

Sak 4

Vedtektene paragraf 4, 5. og 6. avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Søknadspliktige saker kan ha stor betydning for de enkelte beboere og for sameiet og bør derfor bli betryggende behandlet av styret/alternativt årsmøte før søknad sendes til plan- og bygningsetaten, og de uttalelser som blir gitt i disse fora bør følge saken.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende endringer (markert i kursiv) i paragraf 4, 5. og 6. avsnitt:

Uten forhåndssamtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre byggets fasader eller foreta utvendige installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting til annen type vindusglass, sette opp parabolantenne, innglasse terrasser/balkonger eller lignende. *I de tilfeller hvor sakene er søknadspliktige skal de forelegges styret/alternativt årsmøtet før innsendelse til Plan og – bygningsetaten og styrets/alternativt årsmøtets uttalelse skal følge saken.*

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er alltid søknadspliktige, *og skal forelegges styret før søknad sendes til myndighetene og styrets uttalelse skal følge saken.*

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i samsvar med ovenstående tekst.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Stensrud
- Richard Farnes
- Vidar Michaelsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Berg
- Aud Bjaanæs

Vedlegg

1. 5935.PNG





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Harsson	Tidemandsgate 2
Styremedlem	Richard Farnes	Tidemandsgate 2
Styremedlem	Inger Wætnes	Tidemandsgate 2

Valgkomiteen

Anne Dorothea Berg	Tidemandsgate 2
Aud Svanhild Bjaanæs	Tidemandsgate 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Tidemandsgate 2

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har i 2021 avholdt 8 styremøter.

Nye heiser

I 2021 har styret sørget for å skifte begge heiser. De gamle var fra bygget var nytt i 1979, men det ble foretatt en oppgradering av begge heiser på 90-tallet. Til hjelp i dette arbeidet engasjerte styret Heiskonsulent AS v/Steinar Eriksen. Pga de store kostnadene forbundet med å skifte begge heiser (totalt ca. 3,8 millioner) gjennomførte styret en anbudskonkurranse blant tre anerkjente selskaper som alle kunne levere nye kvalitetsheiser. (Schindler, Thyssen og Kone). Styret besluttet, etter en samlet vurdering, å akseptere tilbudet fra Kone. Det var noe bedre enn de andre tilbudene, og de tilbyr de første tre årene gratis vedlikehold.

De siste årene har det kostet sameiet dyrt å foreta reparasjoner av de gamle heisene. Det var derfor helt nødvendig å skifte heisene.

De gamle heisene ble demontert og nye heiser montert i løpet av noe over 10 uker pr. heis. Heisene ble demontert og montert omtrent samtidig (dog slik at B-heisen ble påbegynt/avsluttet to uker før A-heisen).

Prosjektet ble dels finansiert av oppsparte midler i sameiet, og dels ved hjelp av engangsinnbetalinger av alle sameierne (innbetalt i samme forhold som felleskostnadene for øvrig). Det siste ble vedtatt av sameierne med klart flertall (19 stemte for og 1 mot) på årsmøtet 2021. Detaljene fremgår av årsmøtepapirene for 2021. Både kostnadsrammen og tidsrammen ble overholdt. Styret er også meget fornøyd med at alle sameierne innbetalte sin andel av finansieringen uten forsinkelser.

Andre vedlikeholdsoppgaver

I 2021 har styret bedt vår elektriker i Datelco foreta en elektrisk gjennomgang av gården (NEK 405). De anbefalinger om utbedringer som fremkom i Datelcos rapport er foretatt i løpet av året.

Det har vært en del problemer med de to garasjedørene i 2021. Styret har flere ganger foretatt reparasjoner. Vi antar at vi bør skifte disse dørene i løpet av forholdsvis nær fremtid.

Varmekablene i to av nedløpsrørene er skiftet i 2021. Det er nok behov for å sjekke de resterende varmekablene i nedløpsrørene også. Det var vanskelig å finne koblingspunktet, men det viser seg at det er i gårdens femte etasje.

Det er foretatt en opprydding av sykkelbodene og skiboden.

I året som har gått har styret inngått en avtale med firmaet Rentokil som løpende overvåker de rottefeller mm som er satt rundt bygget, og som jevnlig rapporterer om utviklingen.

I 2021 har Avarn Securities oppgradert sentralenheten for alarmer og skiftet kodelåsene som brukes når man kjører inn/ut av garasjen nattetid (mellom 01.00 og 06.00).

Varmekablene i nedkjørselen til garasjen virket ikke siste vinter. Vi undersøker om feilen kan utbedres eller om vi må legge nye varmekabler i nedkjørselen.

Styret viser også til vedlagte oppdaterte HMS regler for gården.



Store utgifter til strøm

I likhet med alle andre har vårt sameie hatt betydelig økning i strømutfgifter i 2021. Regjeringen har fra januar i 2022 også gitt sameier en viss støtte til dekning av slike økte utgifter. Allikevel er disse kostnadene vesentlig større enn vi har hatt i tidligere år. Som det fremgår av agendaen har styret funnet det nødvendig å foreslå en økning av felleskostnaden med 10 prosent etter at felleskostnadene har stått urørt i mange år. Styrets begrunnelse er også knyttet til andre vesentlige kostnadsøkninger som kommunale avgifter og forsikring m.m. På den positive siden vil styret fremheve at driften av de nye heisene gir mindre strømforbruk enn de gamle heisene. Dels skyldes det at alle de gamle lysrørene i heissjaktene er erstattet av ledlys og dels skyldes det at de nye heisene krever mindre strøm.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Gården er nå 43 år, og vi må regne med noe større utgifter til vedlikehold i årene som kommer. Styret vil nedenfor nevne enkelte vedlikeholdsoppgaver som vi vil måtte vurdere grundig i årene som kommer. Dersom det medfører ekstraordinære kostnader vil saken fremmes for et årsmøte til beslutning (enten ordinært eller ekstraordinært):

- a) Fra 2025 vil sameiene være lovpålagt å legge til rette for lading av Elbiler. I dagens elektriske system har vi kapasitet for inntil lading av 7 elbiler. Disse er nå fullt utnyttet. Styret har derfor nedsatt en arbeidsgruppe til å vurdere hva som bør gjøres for å tilrettelegge det slik at alle som ønsker det skal kunne lade elbiler i garasjen (altså utover de 7 som i dag kan lade i garasjen). To av de som har jobbet med dette temaet er nå foreslått som nye styremedlemmer. Styret vil i tiden fremover videreføre det arbeidet som arbeidsgruppen har startet. Vi har som siktemål å lage en innstilling til årsmøtet i 2023.
- b) Som det fremgår av egen sak antar styret det kan være nødvendig å gjennomføre enkelte tiltak som koster mye på kort sikt, men som vil medføre reduserte kostnader for både sameiet og de enkelte seksjonseierne på lengre sikt. Styret vil sørge for at dagens elektriske lysrør og halogenpærer blir erstattet med ledlys som både trekker mindre strøm og varer mye lenger enn dagens lysrør/halogenpærer. I tillegg er nok tiden kommet for å skifte dagens mer enn 40 år gamle vinduer med trelagsvinduer med tilhørende rammeverk. Styret vil komme tilbake til dette når det er utredet. Det vil også bli vurdert om vi bør installere solcellepaneler på taket.
- c) Enkelte har klaget over vanngjennomtrengning fra pipen når det regner kraftig. En blikkenslager har anbefalt at det foretas visse vedlikeholdsoppgaver på taket (både av blikkenslager og elektriker). Styret antar også alle varmekablene i nedløpsrørene bør skiftes da de alle er over 40 år (utover de to som ble skiftet i 2021). Vi har også fått vurdert behovet for å skifte membran i syvende etasje. Det viser seg imidlertid at dagens membran er godt beskyttet og neppe trenger å skiftes før tidligst i 2032. Når membranen må legges på nytt vil det bli en stor kostnad for sameiet.
- d) I garasjen og øvrige felleslokaler ønsker som nevnt styret å skifte dagens elektriske lysrør med ledlys som bare lyser når det er noen i garasjen. Slike lys er blitt vesentlig billigere og bedre de siste fem årene. Det er også nødvendig med en del murarbeid og malearbeid i garasjen. På sikt er det nødvendig å gjøre noe med dreneringen i den delen som vender mot Tidemandsgate og som er lengst fra Frognerveien.



- e) I hagen som vender mot Tidemandsgate (særlig den delen som er nærmest Frognerveien) er det behov for en viss oppgradering/nyplanting etter at noen trær er fjernet. Styret har mottatt et tilbud på dette fra Hageland. Det er satt av penger til en oppgradering i årets budsjett.
- f) Styret har startet arbeidet med å kartlegge behovet for brannalarm i fellesområdene. Dette er forholdsvis kostbart så styret vil bruke tid på å finne en god teknisk løsning som ikke blir altfor dyrt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 679 913.
Dette er litt høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 518 103.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold. I 2021 ble de gamle heisene revet og nye heiser ble installert av KONE AS

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 838 190 og belastes årets underskudd.

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 318 464.

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 340 000. Det er da tatt hensyn til at normale vedlikeholdskostnader av de nye heisene skal være 0 helt frem til 1. november 2024.



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. I tråd med de store økningene i strømutfgiftene har styret budsjettert med totale energikostnader på kr. 325.000 som er kr. 75.000 høyere enn i budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt fra kr 222 736 for 2021 til kr. 233.000 for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Tidemandsg 2.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022. Styret har da særlig lagt vekt på økninger i energikostnader og en del andre forventede kostnadsøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning ettersendes





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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:



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, 10. Mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnr: GXL4W-BNSQH-LT5VO-QCCM5-EBPXQ-78CBZ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 657 576	1 657 576	1 658 000	1 740 000
Andre inntekter	3	2 022 337	472 861	2 000 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 679 913	2 130 437	3 658 000	1 740 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-231 054	-228 346	-232 500	-230 000
Revisjonshonorar	5	-6 313	-5 938	-6 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-83 185	-80 880	-84 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-4 398	-8 311	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-4 118 135	-249 574	-3 540 200	-340 000
Forsikringer		-222 736	-222 187	-210 000	-233 000
Kommunale avgifter	8	-337 740	-334 436	-328 800	-345 000
Energi/fyring		-292 523	-144 825	-250 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 589	-155 069	-162 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-64 431	-56 181	-62 300	-52 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 518 103	-1 485 746	-4 881 000	-1 784 200
DRIFTSRESULTAT		-1 838 190	644 691	-1 223 000	-44 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 376	49 723	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 376	49 723	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 795 814	694 414	-1 223 000	-44 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	694 414		
Fra opptjent egenkapital		-1 795 814	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			



OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	128	265
Kundefordringer	140	25 646
Forskuddsbetalte kostnader	40 788	111 644
Driftskonto OBOS-banken	199 985	186 285
Skattetrekkskonto OBOS-banken	10 393	9 715
Sparekonto OBOS-banken	1 359 267	167 849
Sparekonto OBOS-banken II	130 674	1 817 374
SUM OMLØPSMIDLER	1 741 375	2 318 779

SUM EIENDELER

1 741 375 2 318 779

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	318 464	2 114 277
SUM EGENKAPITAL	318 464	2 114 277

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		137 326	122 498
Leverandørgjeld		1 243 104	23 315
Skyldige offentlige avgifter	11	17 728	17 052
Annen kortsiktig gjeld	12	24 753	41 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 422 911	204 501

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 741 375 2 318 779

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2

Arild Harsson /S/

Richard Farnes /S/

Inger Wætnes /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 655 916
Kabel-tv	1 660
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 657 576

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	9 000
Ekstraordinær innkreving til heiskostnader	1 999 910
Salg Nøkler	300
salg Skilt	4 900
Innbetalt ladestrøm	8 227
SUM ANDRE INNTEKTER	2 022 337

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-177 893
Påløpte feriepengene	-21 890
Arbeidsgiveravgift	-28 165
Yrkesskadeforsikring	-1 952
Arbeidsklær	-1 155
SUM PERSONALKOSTNADER	-231 054

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5



REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 398
SUM KONSULENTHONORAR	-4 398

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 738
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-67 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 194
	-33 846
Kone, utskifting heiser	-3 617 344
Heiskonsulenten	-194 375
Oslo kommune Plan og Bygning	-10 740
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 822 459
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-6 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 530
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 118 135

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-131 983
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-197 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 740

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 651
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 992
Driftsmateriell	-349
Lyspærer og sikringer	-3 599
Vakthold	-16 828
Renhold ved firmaer	-12 817
Andre fremmede tjenester	-758
Trykksaker	-1 205
Telefon, annet	-300
Porto	-847
Kontingenter	-2 050
Gaver	-920
Bank- og kortgebyr	-2 594



Velferdskostnader	-2 522
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 431
----------------------------------	----------------

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 718
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	629
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 029
-----------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	42 376
----------------------------	---------------

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 393
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 335
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 728
---	----------------

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-21 890
-------------	---------

Formye innbetalt ladestrøm	-2 863
----------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 753
-----------------------------------	----------------



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Vibbo gir anledning til enkel kommunikasjon 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72717880. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. 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 røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å sørge for at sameieren anskaffer og monterer 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 og felles elektrisk anlegg. 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

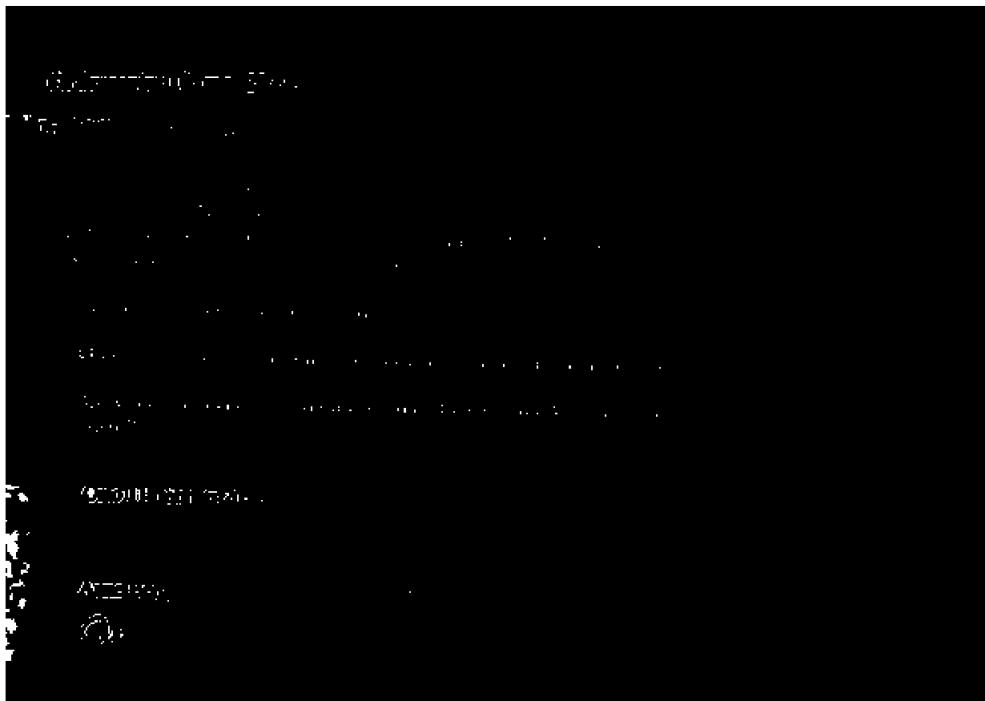
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Tidemandsg 2 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Vedlegg 2 til sak 5. Valg av tillitsvalgte





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22

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.