



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.08.2022



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 124 880	1 952 609
Annen driftsinntekt	3,4	71 304	384 325
Sum inntekter		4 196 184	2 336 934
Kostnader			
Lønnskostnad	5	196 460	184 720
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	3 832 192	2 143 965
Sum kostnader		4 028 652	2 328 686
Driftsresultat		167 532	8 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	24 964	28 033
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	23 340	26 691
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 625	1 342
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		169 156	9 590
Totalresultat		169 156	9 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer	16	297 677	621 327
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	626 622	135 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 622	135 668
Sum omløpsmidler		924 299	756 995
SUM EIENDELER		924 299	756 995

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		202 932	-196 787
Sum opptjent egenkapital		202 932	-196 787
Sum egenkapital	18	202 932	-196 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		339 439	592 336
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		339 439	592 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 292	235 380
Annen kortsiktig gjeld	20	179 636	126 066
Sum kortsiktig gjeld		381 927	361 446
Sum gjeld		721 367	953 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		924 299	756 995



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 542087

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 124 880	1 952 609
Annen driftsinntekt	3,4	71 304	384 325
Sum inntekter		4 196 184	2 336 934
Kostnader			
Lønnskostnad	5	196 460	184 720
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	3 832 192	2 143 965
Sum kostnader		4 028 652	2 328 686
Driftsresultat		167 532	8 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	24 964	28 033
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	23 340	26 691
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 625	1 342
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		169 156	9 590
Totalresultat		169 156	9 590



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer	16	297 677	621 327
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	626 622	135 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 622	135 668
Sum omløpsmidler		924 299	756 995
SUM EIENDELER		924 299	756 995
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		202 932	-196 787
Sum opptjent egenkapital		202 932	-196 787



Sum egenkapital	18	202 932	-196 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		339 439	592 336
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		339 439	592 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 292	235 380
Annen kortsiktig gjeld	20	179 636	126 066
Sum kortsiktig gjeld		381 927	361 446
Sum gjeld		721 367	953 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		924 299	756 995



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76342.00	76893.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20118.00	22827.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	85000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	196460.00	184720.00

Note

3

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer**Note**

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7389.00	7256.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7389.00	7256.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon



Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.20

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har 1 ansatt, stillingens størrelse medfører ingen forpliktelse til obligatorisk tjenstepensjon (OTP).

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

Driftsinntekter

Fellesskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	2 124 876	1 922 609
Garasjeleie- og parkering	0	30 000
Innkrevning av kapital	2 000 004	0
Sum fellesutgifter	4 124 880	1 952 609

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Ekstrafakturering Strøm el-bil	13 470	14 801
Innflytningsgebyr	8 551	4 020
Sum andre leieinntekter	22 021	18 821



Note 4 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter	279 434	395 883
Ekstrafakturering	7 499	131 377
Ekstraordinær nedbetaling IN lån	0	80 054
Salg av anleggsmidler LIGNING	0	100 000
Viderefakturert kostnad - motkonto	-283 490	-391 883
Sum andre inntekter	3 443	315 431

Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	23 868	21 823
Arbeidsgiveravgift feriepenger	996	1 004
Lønn til fast ansatte	69 276	69 776
Påløpte feriepenger	7 066	7 117
Redusert sats 3.termin 2020	-4 747	0
Styre- og møtehonorer	100 000	85 000
Sum lønnskostnader	196 460	184 720

Selskapet har 1 ansatt, stillingens størrelse medfører ingen forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	7 389	7 256
Sum revisjonshonorar	7 389	7 256

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	5 550	0
Teknisk honorar	5 000	20 796
Sum andre honorar	10 550	20 796

Note 8 Energikostnader

	2020	2019
Andre energikostnader	1 296	1 745
Ladestrøm elbil	10 879	13 166
Oppgangs, vei- og gårdslys	115 295	203 985
Strøm Heis	5 973	9 071
Strøm varmtvann	62 557	95 131
Sum energikostnader	196 000	323 098

Note 9 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	142 271	128 747
Feieavgift	7 665	8 298
Renovasjonsavgift	150 450	143 834
Vannavgift	95 310	86 248
Sum kommunal avgifter	395 697	367 127



Note 10 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	21 125	55 000
Containerleie/-tømming	1 844	0
Driftsmateriell	2 101	1 020
Dugnad, kostnader	900	0
Heis alarm	0	15 900
Kabel-tv/internett	165 013	162 047
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 667	2 135
Møbler og utstyr til fellesrom	9 080	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	5 775	0
Tilleggstjenester vaktmester	16 383	7 193
Vakthold/overvåking	29 003	106 425
Vaktmestertjeneste, fast	155 523	150 993
Verktøy og redskaper	938	2 867
Sum andre driftskostnader eiendom	417 352	503 579

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 274	5 180
Ikke fradragsberettigede gaver	0	432
IT kostnader	2 609	3 027
Kontingent HL	2 050	1 550
Porto	2 912	2 860
Trykksaker, kopiering	0	2 678
Sum driftskostnader administrasjon	12 845	15 727

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	202 420	18 580
Blikkenslagerarbeid	0	16 374
Brannvernustyr	12 942	17 975
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	0	17 145
Garasjeport/inngangsdører	9 029	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	18 610	274 752
Heiser	38 935	50 817
Malerarbeid	14 640	8 881
Porttelefon	143 801	3 250
Rørleggerarbeid	556 971	69 131
Svømmebasseng / Trimrom	301 497	7 455
Vedlikehold og rep. bygning	1 104 485	120 046
Ventilasjonsanlegg	66 655	16 484
Sum reparasjoner og vedlikehold	2 469 984	630 890

Note 13 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	140	1 589
Bank og kortgebyr	6 982	6 766
Øre-/kroneavrunding	4	-21
Sum andre kostnader	7 126	8 334

Note 14 Finansinntekter

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	21 973	21 666
Renteinntekter av bankinnskudd	823	6 332
Renter kundefordringer	2 168	35
Sum finansinntekter	24 964	28 033



Note 15 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	97	1 472
Rentekostnader Sparebanken Øst 52206	23 243	25 219
Sum finanskostnader	23 340	26 691

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-119 944	292 950
Kunderestanse	122 315	21 618
Kundefordringer	2 371	314 568
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 008	1 522
Andre periodiseringer	0	29 003
Leverandører - til gode	12 500	0
Periodisering forsikring	189 376	185 778
Periodisering heiskostnader	8 250	7 950
Periodisering kabel TV	83 908	82 507
Påløpt renteinntekt	263	0
Andre kortsiktige fordringer	295 305	306 759
Sum kortsiktige fordringer	297 677	621 327

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd DNB 33202	1 171	1 167
Bankinnskudd Nordea 38315	621 728	130 396
Bankinnskudd skattetrekk Nordea 01490	3 723	4 106
Sum kontanter og bankinnskudd	626 622	135 668

Note 18 Egenkapital

	2020	2019
Vedlikeholdsfond	93 748	93 748
Udekket tap	-639 928	-639 928
Sum egenkapital 01.01	-546 181	-546 181
Årets resultat	169 156	0
Egen kapital fra IN, tidligere	349 394	0
Egen kapital fra IN, i år	230 563	349 394
Sum egenkapital 31.12	202 932	-196 787

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Note 19 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån Sparebanken Øst 52206	339 439	592 336
Sum langsiktig gjeld	339 439	592 336

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 263 700,37, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet betales over 12 terminer i året, rentesatsen er 3,80% p.a. Lånet løper til 30.05.2038.

I 2020 ble det innbetalt kr. 230.562,63,- i individuell nedbetaling på lånet. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet. Lånet fordeles etter brøk.



Opprinnelig lånebeløp, i 2018	990 000,00
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-48 270,00
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-22 334,00
Nedbetalt tidligere, individuelt	-349 394,00
Nedbetalt i år, individuelt	-230 562,63
Saldo 31.12.	<u>339 439,37</u>

Fordeling pr. seksjon 31.12.2020

Eiendomskode	Andelsbeløp
047-1-07	73 011,49
047-1-09	106 314,99
047-1-20	87 101,40
047-1-23	<u>73 011,49</u>
	339 439,37

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	31 406	90 843
Forskuddstrekk	3 723	3 723
Leverandører motkonto til gode	12 500	0
Påløpt aga av ferielønn	996	1 004
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 628	1 628
Skyldige feriepenger	7 066	7 117
Sum annen kortsiktig gjeld	57 320	104 315



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Tidemandsgate 40/42

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tidemandsgate 40/42s årsregnskap som viser et overskudd på kr 169 156. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pennneo Dokumentnr: YMNLP-D3DLJ-EY4OU-MEDXC-W2B5Z-P3A00



Revisors beretning 2020 for Sameiet Tidemandsgate 40/42

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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: YMNLP-D3DLJ-EY4OU-MEDXC-W2B5Z-P3A00



PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-03-03 09:50:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: YMNLP-D3OLJ-EY4OU-MEDXC-W2B5Z-P3A00

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



Styrets årsmelding for 2020

Styret

Fram til ordinært årsmøte den 06.05.2020 hadde styret følgende sammensetning:

Ivar Lykke	styreleder	Tidemands gate 40
Gjermund Braaten	styremedlem	Tidemands gate 40
Stein Kolrud	styremedlem	Tidemands gate 40
Caroline Annie Ma	varamedlem	Tidemands gate 40

På årsmøtet den 06.05.2020 gikk Ivar Lykke av og Kjell Beite ble valg til ny styreleder.

Ivar Lykke ble valgt til styremedlem. Stein Kolrud gikk ut av styret og Ane-Louise Svele ble valgt

inn som nytt styremedlem. Styret hadde deretter, fra 06.05. til 17.12.2020 følgende

sammensetning:

Kjell Beite	styreleder	Tidemands gate 40
Ivar Lykke	styremedlem	Tidemands gate 40
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Gjermund Braaten	styremedlem	Tidemands gate 40
Caroline Annie Ma	varamedlem	Tidemands gate 40

På ekstraordinært sameiermøte 17.12.2020 gikk Kjell Beite av og Ivar Lykke ble valg til ny styreleder.

Som nytt styremedlem ble valgt Alexander Thoresen.

Fra samme dato og fram til årsmøtet 2021 har styret dermed hatt følgende sammensetning:

Ivar Lykke	styreleder	Tidemands gate 40
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Gjermund Braaten	styremedlem	Tidemands gate 40
Alexander Thoresen	styremedlem	Tidemands gate 42
Caroline Annie Ma	varamedlem	Tidemands gate 40

Ansatte/ arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har deltidsansatt renholder, Jonathan Aguilar. Han har vært ansatt i 20 år.

Det forhandles med J.A. om overgang til rengjøringsfirma for å bedre kvalitet og regularitet.

Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er

ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet. Arbeidsmiljøet vurderes som godt for

styret og renholder.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører har vært Brækhus Eiendom AS, Roald Amundsens gate 6, Oslo.

Dette selskapet er nå solgt til OBOS og vil få nytt navn fra 1.april 2021.

Vår eiendomsforvalter og regnskapsfører vil forbli i sine jobber i det nye selskapet.

Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige. Styret har lyktes med en nedsettelse av

den fakturerte forsikringspremien med ca. Kr 10 000.-. Det har vært 1 skadetilfelle i perioden

som ikke dekkes av forsikringen (lekkasje inn i kjellerbod), da skaden, ifølge forsikrings-



selskapets konsulent, skyldes mangelfullt vedlikehold over tid (oppløste fuger i yttervegg mot Fuglehauggata).

Møtevirksomhet.

Det sittende styre har i 2020 hatt 9 styremøter og behandlet relevante saker. Likeledes har styret hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører og vaktmester.

Godtgjørelse.

Styret mottar godtgjørelse vedtatt av årsmøtet etter periodens slutt og fordeler dette honoraret internt. Ut over dette har styremedlemmer via forretningsfører kun fått dekket reelle utlegg mot kvittering i forbindelse med styrearbeidet.

Salg av leiligheter

I løpet av inneværende periode er 2 leiligheter solgt (seksjon nr. 13 og 14).

Utleie av leiligheter

7 leiligheter i Sameiet er for tiden utleid.

Styret minner om at all utleie skal meldes til styret/forretningsfører slik at man av sikkerhetsmessige årsaker kjenner til hvem som bebor den enkelte leilighet og at man kan nå den enkelte beboer/sameier ved behov. Sameiere som leier ut sin leilighet plikter å gjøre leietaker kjent med boligsameiets regler og bestemmelser. Det gjøres også oppmerksom på vedtektenes § 3, andre avsnitt, der det heter at ved enhver inn- og utflytting av leilighet skal seksjonseier betale et bidrag til sameiet tilsvarende 30% av seksjonens månedsleie. Dette gjelder både ved salg/kjøp og utleie av leilighet.

Juridiske sameiere

Hverken kommune eller stat eier eller disponerer leiligheter i Sameiet.

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune.

Styrets virksomhet

Styret har i tillegg til de rent administrative oppgavene blant annet arbeidet med følgende saker/oppgaver i perioden:

1. Vinteren 2020 var svømmebasseng, garderobes og trimrom stengt, arbeidsgulv ble montert over basseng og følgende reparasjoner gjennomført i de nevnte arealene:
 - a) Demontering av alle himlinger
 - b) Utskifting av hele røranlegget i taket, med forgreninger til garasjen.
 - c) Isolasjon av takflater mot kuldebro i syd-enden av basseng og trimrom.
 - d) Montert nye himlinger og lamper.
 - e) Full oppussing av trimrom.
 - f) Reparasjon av fuger i bassenggulv.
 - g) Skiftet ut bassenglys.
 - h) Maling av vegger i bassengrom.



- i) Installasjon av nye treningsapparater (gitt i gave via fraflyttet seksjonseier Ruben Storevold). Kjøpt inn nye møbler i svømmehall. Montert speil i trimrom.

Ved denne rehabiliteringen ble det innkalt kr 2 000 000.- i kapital fra seksjonseierne, hvilket dekket de utførte arbeidene.

2. Skiftet ut alle port-telefonene i leilighetene og installert besøks-kamera ved inngangspartiene. Anleggsutgiftene på 135 000.- ble dekket av sameiet, apparatene i leilighetene med videoskjerm ble dekket av de enkelte seksjonseiere.

Videre planer for reparasjoner, vedlikehold og oppgraderinger.

Styret viser til tidligere planer og gjennomførte tiltak i de siste årene. Rehabiliteringen av garderober/svømmehall i 2020/21 var planlagt, men ble framskutt pga kondensproblemene. Rør-anlegget måtte skiftes og dette viste at også rør-anlegget under nr. 42 snarest bør repareres/fornyes. Da vil styret fornye himlinger og belysning i kjelleren i samme prosess. Styret opererer med følgende liste over kommende tiltak:

1. Reparasjon av nedre fuge-parti i yttervegg mot Fuglehauggata. (Anslag 50 000.-)
2. Reparasjon av rør-anlegg og himling/belysning i kjeller (Anslag 300 000.-)
3. Reparasjon av membraner i 5. etasje mot vest (Anslag 200 – 300 000.-)
4. Gjennomgang og utbedring av takvifter (peiser) (Anslag totalt 150 000.-)
5. Reparasjon av heis-dører, begge oppganger (Tilbud kr 76 000.-)

Dette utgjør totalt ca kr 900 000.- og er prioriterte oppgaver som bør gjøres innenfor et tidsrom på 1-2 år. Årets vedlikeholdsbudsjett er på kr 655 000.-. Styret er i ferd med å innhente priser på de prioriterte oppgavene med sikte på en rasjonell gjennomføring av arbeidene i inneværende år. Det er dermed sannsynlig at mindre kapital-innkalling må gjennomføres. Så kommer disse arbeidene på noe lengre sikt:

6. Opp-pussing av inngangspartier, sykkel-bod, garderober, bordtennisrom, belysning i kjellerboder.

Innleide tjenester

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av firma COOR AS. Det har vært et godt samarbeid med vaktmester Tom Erik Salicath i perioden.

Dugnad/container

Det har i denne perioden vært gjennomført 2 dugnader:

1. Dugnad for å ferdigstille trimrom, flytte inn apparater, montere speil, etc., utført ved styret samt frivillige seksjonseiere.
2. Felles dugnad på eiendommen med etterfølgende sosialt samvær i bak-hagen.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø ut over det som anses vanlig for et boligselskap.

Forskning og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FOU.



Munthes gt. 29

Alle leilighetene i Munthes gate 29 er solgt og innflyttet.

Opprinnelig seksjon nr. 9 i Munthes gate 29 er solgt til Alexander Thoresen og overført som seksjon nr. 35 til Sameiet Tidemands gate 40-42 med adresse Tidemands gate 42.

Økonomi

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede i forbindelse med avleggelse av regnskapet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle kjente inntekter og utgifter Sameiet har hatt i 2020 er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Oslo, 01.03.2021

Ivar Lykke/ sign.
styreleder

Gjermund Braaten/Sign.
styremedlem

Ane-Louise Svele/Sign
styremedlem

Alexander Thoresen/ Sign.
styremedlem