



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 25.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 709 672	6 898 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 709 672</b>	<b>6 898 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 550	203 732
Annen driftskostnad		3 928 986	6 482 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 125 536</b>	<b>6 686 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-415 864</b>	<b>212 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 031	43 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 031</b>	<b>43 163</b>
Annen finanskostnad		17 788	12 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 788</b>	<b>12 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 243</b>	<b>30 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-406 622</b>	<b>242 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-406 622</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-406 622</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-406 622	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-406 622</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		55 152	100 685
Andre fordringer		71 536	354 808
Sum fordringer		126 687	455 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 659	417 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 659	417 768
Sum omløpsmidler		160 347	873 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 347</b>	<b>873 260</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			54 085
Udekket tap		352 536	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-352 536</b>	<b>54 085</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-352 536</b>	<b>54 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		206 047	213 737
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>206 047</b>	<b>213 737</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>206 047</b>	<b>213 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95	77
Leverandørgjeld		236 339	436 729
Skyldige offentlige avgifter		24 891	6 530
Annen kortsiktig gjeld		45 511	162 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306 836</b>	<b>605 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>512 883</b>	<b>819 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 347</b>	<b>873 260</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483105

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 709 672	6 898 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 709 672</b>	<b>6 898 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 550	203 732
Annen driftskostnad		3 928 986	6 482 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 125 536</b>	<b>6 686 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-415 864</b>	<b>212 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 031	43 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 031</b>	<b>43 163</b>
Annen finanskostnad		17 788	12 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 788</b>	<b>12 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 243</b>	<b>30 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-406 622</b>	<b>242 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-406 622</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-406 622</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-406 622	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-406 622</b>	



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		55 152	100 685
Andre fordringer		71 536	354 808
Sum fordringer		126 687	455 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 659	417 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 659	417 768
Sum omløpsmidler		160 347	873 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 347</b>	<b>873 260</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			54 085
Udekket tap		352 536	



Sum opptjent egenkapital	-352 536	54 085
Sum egenkapital	-352 536	54 085
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	206 047	213 737
Sum annen langsiktig gjeld	206 047	213 737
Sum langsiktig gjeld	206 047	213 737
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95	77
Leverandørgjeld	236 339	436 729
Skyldige offentlige avgifter	24 891	6 530
Annen kortsiktig gjeld	45 511	162 102
Sum kortsiktig gjeld	306 836	605 438
Sum gjeld	512 883	819 175
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>160 347</b>	<b>873 260</b>



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1827

Sameiet Tidemandsgate 40/42



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Tidemandsgate 40/42

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:

15. april 2024 kl. 18:00, Tennisrommet.

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasade sak - utbedring alternativ 2
8. Kapitalinnkalling tilhørende prosjekt
9. Forslag til økning av felleskostnader.
10. Energikartlegging utført
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tidemandsgate 40/42



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Andreas Flataker (rådgiver fra Obos) til møteleder.

### Forslag til vedtak

Andreas Flataker velges til møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges på møte.

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023-kombinert\_7.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 7

## Fasade sak - utbedring alternativ 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I rapport mottatt er det gitt en beskrivelse av alternativ 2. Omhandler utbedring av skader og bytte av vinduer.

Styrets innstilling

Styret mener Sameiet bør vedta alternativ 2 som er utbedring av skader på fasaden samt at de aller fleste bytter vinduer. Det er under fasaderehabilitering at stillasene er tilgjengelige for slikt arbeid.



## Forslag til vedtak

Sameiet vedtar utbedring av alternativ 2

## Sak 8

### Kapitalinnkalling tilhørende prosjekt

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnadene til utbedringene underveis i prosjektet. Styret vedtar når totale kostnader er kjent, et månedlige beløp som kalles inn av forretningsfører. I slikt tilfelle vil hver sameier beholde sine renteinntekter i stedet for at det tilfaller Sameiet. Entreprenørene vil fakturere aconto etter en vedtatt betalingsplan.

#### Styrets innstilling

Styret mener dette er en god løsning for begge parter.

#### Forslag til vedtak

Sameiet kaller inn et likt beløp hver måned underveis i prosjektet.

## Sak 9

### Forslag til økning av felleskostnader.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

I forbindelse med kraftige økninger fra kommunale etater og forsikring mener styret at felleskostnader økes i takt med disse for å sikre en bedre driftsøkonomi. Styret foreslår å øke med 15% fra og med 01.07.2024.

#### Forslag til vedtak

Felleskostnader øker med 15 % fra og med 01.07.2024.

## Sak 10

### Energikartlegging utført

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Energikartlegging er gjennomført og det er kommet opp flere løsninger for å oppnå en forbedret energiøkonomi i Sameiet. Spesielt kan nevnes solceller på tak, varmegjenvinning svømmehall, miniventilasjon i hver boenhet, varmepumpe for oppvarming tappevann, utskifting vindu. Sameiet har 37 måneder på å utføre etter mottatt vedtak fra Enova. Les forøvrig vedlagte informasjon. Eksakte kostnader vil oversendes i forkant av årsmøte.

## Styrets innstilling

Styret mener Sameiet bør utføre de anbefalte tiltak.

## Forslag til vedtak

Sameiet vedtar gjennomføring av tiltakspakke til estimerte kostnader.

## Vedlegg

2. Tidemands gate 40-42 Tilhørende energikartlegging - Kopi.pdf

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Innstilling fra valgkomiteen.

Som kjent velges det på årsmøtet i Sameiet en valgkomite. Den består pt av Ivar Lykke og Knut Balchen

I nåværende styre i sameiet er styreleder Lillian Krogh, og styremedlem Dag Kaare på valg, Vi har snakket med disse og Lillian er innstilt på å ta gjenvalg for 1 år, mens Dag ønsker å tre ut av styret.

Vi har videre snakket med øvrige sameiere og sameier Petter Tvester-Nemeth har sagt seg villig til å gå inn i styret som styremedlem.

Basert på dette innstiller valgkomiteen på følgende kandidater på årsmøte

Lillian Krogh velges som styreleder for 1 år

Petter Tvester-Nemeth velges som styremedlem for 2 år

Dersom vår innstilling blir fulgt vil styret etter årsmøtet bli som følger:

Styreleder	Lillian Krogh	til 2025
Styremedlem	Kjell Beite	til 2025
Styremedlem	Petter Tvester-Nemeth	til 2026
Varamedlem	Karoline Storbråten	til 2025

Mvh

Knut Balchen/Ivar Lykke

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lillian Krogh

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Tveter-Nemeth



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lillian Krogh	Prost Christies Vei 15 B
Styremedlem	Kjell Beite	Tidemands gate 40
Styremedlem	Dag A. Kaare	Tidemands gate 40
Varamedlem	Karoline Storbråten-Solstad	Tidemands gate 42

### 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 Sameiet Tidemands gate 40/42

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Tidemands gate 40/42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982979226, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212      877

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

Sameiet Tidemands gate 40/42 har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO



## Styrets arbeid/årsberetning

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt styremøter, befaringer og møter med konsulenter.
- Prosjektet bassengarbeider ble avsluttet
- Uforutsette hendelser har det vært flere av som har resultert i vedlikehold utbedringer:
  - Fasadestener som falt ned: Prosjekt fasade
  - Badstuovn herregarderobe: Byttet
  - Filterskift på vanninntak
  - Hovedsikring til varmpeumpe leiligheter: Byttet til midlertidig løsning
  - Isede taknedløp: Varmekabler defekte – provisorisk lagt nye
  - Byttet 12 vifter på taket i ht avtalt
  - Etablert avtale med Movel/EI bil lading
  - Avholdt informasjonsmøter med Sameiere
  - Nyhetsbrev hver måned
  - Til informasjon er IN lån innfridd i 2024.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold fasade 2024
- Forestående energiltak 2024
- Etablere varige endringer på taknedløp 2024
- Vedlikehold heis wire og styresko 2024/2025



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tidemandsgate 40/42.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader fom 01.07.2024 med 15% for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42**  
**ORG.NR. 982 979 226, KUNDENR. 1827**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 658 299	6 833 204	2 537 000	3 058 000
Andre inntekter	3	51 373	64 898	44 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 709 672</b>	<b>6 898 102</b>	<b>2 581 000</b>	<b>3 073 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-96 550	-103 732	-111 000	-111 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-113 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-19 523	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 151	-91 295	-104 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-344 686	-796 293	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 738 150	-4 063 140	-710 000	-682 000
Forsikringer		-237 958	-205 999	-236 000	-261 753
Kommunale avgifter	9	-492 028	-417 542	-412 000	-571 940
Vaskeri		0	-13 179	0	0
Andre anlegg		0	0	-20 000	-20 000
Energi/fyring	10	-499 735	-444 558	-392 000	-402 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 952	-181 661	-210 000	-222 600
Andre driftskostnader	11	-285 803	-268 695	-239 000	-254 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 125 536</b>	<b>-6 686 094</b>	<b>-2 558 000</b>	<b>-2 791 293</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-415 864</b>	<b>212 009</b>	<b>23 000</b>	<b>281 707</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	27 031	43 163	21 000	20 000
Finanskostnader	13	-17 788	-12 615	-16 000	-16 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 243</b>	<b>30 548</b>	<b>5 000</b>	<b>4 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-406 622</b>	<b>242 557</b>	<b>28 000</b>	<b>285 707</b>
Overføringer:					
Opptjent egenkapital		0	242 557		
Udekket tap		-406 622	0		



**SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42**  
**ORG.NR. 982 979 226, KUNDENR. 1827**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		55 152	100 685
Forskuddsbetalte kostnader		69 595	352 802
Andre kortsiktige fordringer	14	1 941	2 006
Driftskonto OBOS-banken		17 868	413 937
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 791	3 831
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>160 347</b>	<b>873 261</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 347</b>	<b>873 261</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	54 085
Udekket tap	15	-352 536	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-352 536</b>	<b>54 085</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	206 047	213 737
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>206 047</b>	<b>213 737</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 822	51 827
Leverandørgjeld		236 339	436 729
Skyldige offentlige avgifter	17	24 891	6 530
Påløpte renter		95	77
Annen kortsiktig gjeld	18	6 689	110 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>306 836</b>	<b>605 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 347</b>	<b>873 261</b>

Oslo, 05.04.2024

Styret i Sameiet Tidemandsgate 40/42

Lillian Krogh

Dag A. Kaare

Kjell Beite

**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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Fellesutgifter	3 043 281
Innkrevning av kapital	592 181
Adm.lån renter	7 690
Adm.lån avdrag	15 148
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 658 299</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbil strømforbruk 2022	48 567
Flyttegebyr	2 806
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>51 373</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 573
Påløpte feriepenger	-6 688
Arbeidsgiveravgift	-24 289
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-96 550</b>

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****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 523.

lfm. bytte av revisor i fjor, er revisjonshonorar for 2022 og 2023 fakturert i 2023.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 438
Andre konsulentonorarer:	
Finvold Prosjekt Consult AS	-133 482
Prosjektkonsulent Lillian Krogh	-22 125
JP Consult AS	-3 000
OPAK AS	-102 165
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 478
Andre konsulentonorarer Sum:	-272 249
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-344 686</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygningsmessige vedlikehold:

Fasec Entreprenør AS:	-276 874
Kirkestuen AS	-241 840
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-518 714</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-346 454
Drift/vedlikehold VVS	-41 639



Drift/vedlikehold elektro	-149 422
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 926
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 240
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 154
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-330 073
Annet vedlikehold 2	-72 530
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 738 150</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-316 703
Feieavgift	-4 335
Renovasjonsavgift	-170 990
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-492 028</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-446 926
Ladestrøm Elbil	-43 016
Strøm heis	-9 793
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-499 735</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-28 860
Container	-1 087
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 797
Håndverktøy	-3 330
Lyspærer og sikringer	-1 849
Vaktmestertjenester	-189 667
Renhold ved firmaer	-25 000
Andre fremmede tjenester	-1 106
Andre kontorkostnader	-3 592
Porto	-1 653
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-88
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-6 871
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer,	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-285 803</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	22 904
Renter av driftskonto i OBOS-banken	506



Renter bank	3 621
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>27 031</b>
<b>NOTE: 13</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Pantegjeldsrenter	-16 653
Renter på leverandørgjeld	-1 135
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 788</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, avregning avdrag og renter adm.lån	1 941
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 941</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap	-1 034 799
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	682 263
<b>Sum udekket tap</b>	<b>-352 536</b>

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

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst  
Flytende rente  
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,4 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-990 000
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	94 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	7 690
Nedbetalt tidligere år, individuelt	682 263



Nedbetalt i år, individuelt 0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -206 047**

Gjelden er ikke pantesikret.

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -15 791

Skyldig arbeidsgiveravgift -9 100

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -24 891**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -6 689

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -6 689**



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TEHNG-620UV-JEA1Q-YAV5Y-I38DS-UNYEO

**Energikartlegging**  
**Tidemands gate 40/42**  
**Mars 2024**

# Tiltakspakke: Alle tiltak ink. oppgradering av klimaskjerm

## ☐ Tiltak for fellesanlegg:

- Varmepumpe for oppvarming av tappevann
- Solceller på tak
- Varmegjenvinning svømmehall

## ☐ Tiltak i boenheter:

- Miniventilasjon i hver boenhet
- Opak alternativ 2
- Utskiftning av vindu

# Tiltakspakke: Alle tiltak ink. oppgradering av klimaskjerm

- Kr 1 024 189,- besparelse pr. år
- 46% energireduksjon
- 90 kWh/m<sup>2</sup> per år
- Tilsvarener energiklasse: Orange, B.
- Utløser krav til Enovastøtte



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 1827 Selskapsnavn: Sameiet Tidemandsgate 40/42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.