



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 979969163

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 683 444	6 259 948
Sum inntekter		2 683 444	6 259 948
Kostnader			
Lønnskostnad		243 201	248 782
Annen driftskostnad		2 662 708	6 212 304
Sum kostnader		2 905 909	6 461 086
Driftsresultat		-222 465	-201 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 375	64 352
Sum finansinntekter		42 375	64 352
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		42 336	64 352
Resultat før skattekostnad		-180 129	-136 785
Årsresultat		-180 129	-136 785
Totalresultat		-180 129	-136 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 129	-136 785
Sum overføringer og disponeringer		-180 129	-136 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		35	
Andre fordringer			35 409
Sum fordringer		35	35 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 749	637 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 749	637 834
Sum omløpsmidler		271 784	673 243
SUM EIENDELER		271 784	673 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		312	180 441
Sum opptjent egenkapital		312	180 441
Sum egenkapital		312	180 441
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		64 174	306 731
Skyldige offentlige avgifter		20 708	24 788
Annen kortsiktig gjeld		186 590	161 283
Sum kortsiktig gjeld		271 472	492 802
Sum gjeld		271 472	492 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 784	673 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503568

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 683 444	6 259 948
Sum inntekter		2 683 444	6 259 948
Kostnader			
Lønnskostnad		243 201	248 782
Annen driftskostnad		2 662 708	6 212 304
Sum kostnader		2 905 909	6 461 086
Driftsresultat		-222 465	-201 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 375	64 352
Sum finansinntekter		42 375	64 352
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		42 336	64 352
Resultat før skattekostnad		-180 129	-136 785
Årsresultat		-180 129	-136 785
Totalresultat		-180 129	-136 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 129	-136 785
Sum overføringer og disponeringer		-180 129	-136 785



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		35	
Andre fordringer			35 409
Sum fordringer		35	35 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 749	637 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 749	637 834
Sum omløpsmidler		271 784	673 243
SUM EIENDELER		271 784	673 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		312	180 441
Sum opptjent egenkapital		312	180 441



Sum egenkapital	312	180 441
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	64 174	306 731
Skyldige offentlige avgifter	20 708	24 788
Annen kortsiktig gjeld	186 590	161 283
Sum kortsiktig gjeld	271 472	492 802
Sum gjeld	271 472	492 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	271 784	673 243



Organisasjonsnr: 979 969 163
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

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 2025

Innkalling

S.nr. 5935

BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2



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:

9. april 2025 kl. 18:00, Inngangspartiet til Tidemandsgate 2. (Ta med stol)..

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.

Annen informasjon

Alle sameiere i Boligsameiet Tidemandsgate 2 innkalles herved til det årlige sameiermøtet som blir avholdt 9. april 2025 kl. 18.00 i inngangspartiet til Tidemandsgate 2. Som vanlig oppfordres sameierne til å ta med egen stol.

Etter det formelle årsmøtet vil vi ha et uformelt sameiermøtet der styret vil informere om forskjellige problemstillinger styret er opptatt av, og der det blir gitt anledning til å komme med spørsmål og kommentarer.

Styret i Boligsameiet Tidemandsgate 2

V/Arild Harsson»

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. Innbetaling av en ekstraordinær termin i 2025
7. Forslag til endring av vedtektenes paragraf 3, tredje siste avsnitt.
8. Endring av husordensreglenes punkt 4 og 5
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 ble Alexander Aalvik i Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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
- b) Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. 5935 revisjonsbekreftelse.pdf
- 2. 5935 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Innbetaling av en ekstraordinær termin i 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innkalle en ekstraordinær termin av felleskostnader i tillegg til de fire ordinære.

Styrets innstilling

I 2025 har styret allerede bestilt spyling av alle avløpsrørene mandag 28. april og tirsdag 29. april. I tillegg ønsker styret i 2025 å installere nytt callingsystem med kamera for samtlige seksjoner. Vi har registrert at de gamle ikke lenger fungerer tilfredsstillende, og at mange mangler kamera. I tillegg ønsker styret å installere automatisk brannvarsler i alle fellesrommene. For å klare disse oppgavene vil styret anbefale at vi kaller inn fem like terminer av felleskostnader i stedet for fire (en ekstraordinær termin). På den annen side vil styret ikke foreslå økning av felleskostnadene i 2025 siden felleskostnadene ble økt med 10 prosent fra 1. juli 2024.



Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innkalle en ekstraordinær termin til dekning av felleskostnader. Den kommer i tillegg til de fire ordinære terminene. Styret fastsetter tidspunktet for slik ekstraordinær innkalling.

Sak 7

Forslag til endring av vedtektenes paragraf 3, tredje siste avsnitt.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har praktisert et flyttegebyr på p.t. kr. 3000 når en seksjon selges. Styret finner det naturlig at et slikt gebyr også betales ved skifte av leietaker.

Styrets innstilling

Flyttegebyret skal dekke omkostninger til nye skilt (postkasse, tavle og ringeklokke). Dessuten blir fellesarealene (særlig heisene) utsatt for ekstra slitasje ved hver inn-og utflytting.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 3, tredje siste avsnitt får følgende tilføyelse: "Ved eierskifte/leieskifte skal det betales et gebyr til sameiet. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret.

Sak 8

Endring av husordensreglenes punkt 4 og 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at punkt 5 i Husordensreglene flyttes til punkt 4 da disse sakene har en viss sammenheng.

Som nytt punkt 5 i Husordensreglene foreslås følgende formulering:

"Det er ikke tillatt å lade biler med bruk av vanlig stikkontakt (schuko) i sameiet. Elbiler og hybridbiler skal kun lades med godkjent ladeboks i garasjen."

Styrets innstilling

Årsaken til at styret foreslår en egen bestemmelse om lading av elbiler og hybridbiler er at vi kan få problemer med forsikringsselskapet dersom det oppstår skade som følge av at lading skjer via vanlig stikkontakt. Ettersom alle sameier nå kan installere godkjente ladere i garasjen er det heller ikke behov for lading på andre måter enn via godkjent ladeboks.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensreglenes punkt 4 og 5 vedtas.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Stensrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Erik Christiansen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Berg
- Arild Harsson

Vedlegg

1. 5935 Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 11 styremøter.

- Det ble foretatt dreneringsarbeide av Oslo Drenering i den ene halvparten som vender mot Tidemandsgate (den nordlige delen). Det viste seg at det ikke tidligere har vært noen drenering i denne delen av bygget (heller ikke da bygget ble oppført). Tvert imot lå det en del overskuddsmasse (betong) som måtte fjernes der. I forbindelse med disse arbeidene ble det også avdekket at et avløpsrør var brukket og måtte erstattes av nytt rør. Videre viste det seg at lecamuren lå åpen uten noen form for beskyttelse. Styret måtte derfor sørge for at muren ble behandlet slik at ikke vann skulle trenge gjennom muren. Disse forholdene medførte at de totale kostnadene ble vesentlig dyrere enn antatt. Dette arbeidet kostet sameiet ca. 800.000 (omtrent dobbelt så mye som vi hadde antatt på forhånd). Dessverre har disse arbeidene medført at hagen på inngangssiden av bygget er ødelagt. I 2025 vil derfor en egen hagekomite komme med en anbefaling til styret om hva som skal gjøres for å gjenskape en fin hage.
- Vinteren 2023 hadde vi en nødreparasjon av en varmekabel i et nedløpsrør som kostet sameiet ca. 65.000. Da det alltid er ekstra dyrt å ta slike reparasjoner om vinteren når krisen har inntruffet valgte styret å skifte de andre varmekablene i nedløpsrørene i løpet av sommerhalvåret 2024 – fem stykker. Totalsummen for å skifte fem varmekabler i sommerhalvåret var billigere enn å skifte den ene varmekabelen vi erstattet vinteren 2023. Dette arbeidet, som ble utført av firmaet Mr. Elektro, avdekket også at en av de gamle varmekablene var feilmontert (man hadde brukt en varmekabel som bare skal brukes innendørs, i et nedløpsrør utendørs. Dette var glovarmt). Alle varmekablene var fra bygget var nytt og overmodne for utskifting. Totalt er det 11 nedløpsrør i bygget. Av disse har 7 (de som er på byggets utside) varmekabler. Alle disse er nå nye.
- I løpet av 2024 har alle sameierne sørget for å modernisere sine sikringsskap. Alle sikringsskap har nå jordfeilbryter og overspenningsvern.
- Styret har registrert mange innbrudd de senere årene selv om det er forholdsvis lite som er stjålet. For å få bukt med dette problemet ble inngangsdøren skiftet i 2023 samtidig som det ble etablert et nytt låssystem på alle fellesrommene. I 2024 ble det også montert en ekstra skinne på ytterdøren som skal gjøre det vanskeligere å bryte seg inn. Dette ser ut til å ha virket. Vi har ikke registrert nye innbrudd i 2024.
- I 2024 hadde vi flere vannskader. Den viktigste rammet 7. etasje og 6. etasje på B-siden. Den ble behandlet som en forsikringssak og skadene ble reparert i samarbeide med vårt forsikringsselskap Gjensidige. Vi innhentet også en rapport fra OPAK om årsaken til vannskaden. Det viste seg at den var forårsaket av vann som hadde frosset til is i et av nedløpsrørene etterfulgt av kraftig regnvær. Styret har, som nevnt ovenfor, reparert alle varmekablene i nedløpsrørene og rensset opp de aktuelle slukene. Vi har også sørget for rister over slukene der det tidligere lå stenheller slik at vannet skal renne lettere ned i slukene. Det er svært viktig at alle sameiere sørger for å holde alle sluk rene (både utvendige og innvendige). Slukene bør særlig kontrolleres om høsten og våren. Tannlegen hadde også en stor vannskade i 2024 som følge av et brudd i feilmontert rør. Det medførte at tannlegekontoret måtte holde stengt i lang tid. Dette ble også ordnet som en forsikringssak.
- Da de nye heisene ble montert i 2021 fikk vi avtalt at det skulle være gratis vedlikehold i tre år. Da denne «gratisperioden» nå er utløpt har styret inngått en vedlikeholdsavtale med KONE fra 1. desember 2024. Den koster sameiet ca. 40.000 i året.
- Styret innhentet en rapport fra arborist om status på to bjerketrær som vendte mot Frognerveien. Det viste seg at gjenværende levetid på begge to var meget kort. For å unngå erstatningsansvar i tilfelle et tre skulle forårsake skade valgte derfor styret å fjerne begge bjerketrærne.
- For å spare kostnader valgte styret i 2024 å skifte leverandør av matter til bygget. Nå gjøres dette av firmaet LEKO Matter.
-



I 2024 har det vært nødvendig med noe vedlikeholdsarbeid på garasjeporten. Dette har vært gjort av ASSA ABLOY.

- Pga. nevnte kostnader, og fordi de kommunale avgiftene stiger voldsomt, fant styret det nødvendig å heve felleskostnadene med 10 prosent fra 1. juli 2024. Av samme grunn foreslo styret at det ble kalt inn en ekstra termin i 2024. Dette ble godkjent av årsmøtet 24. april 2024.
- I 2024 mottok sameiet totalt kr. 231.000 i støtte fra Oslo Kommune (fordelt med kr. 171.000 for installering av nye vinduer mot Tidemandsgate og kr. 60.000 for oppgradering av det elektriske systemet i garasjen slik at alle som ønsker det kan få ladet elbiler i garasjen).
- Styret registrer at strømforbruket i sameiet har gått ned ca. 10 prosent etter de tiltak som er igangsatt de senere årene. Dette gjelder særlig skifte av heiser og skifte av belysning i gården.
- I desember ble den tradisjonelle gløggfesten arrangert. Dette er en hyggelig tradisjon sameiet har hatt i mange år.
- I 2024 har det vært vesentlig færre falske uttrykninger enn i tidligere år.

Fremtidige planer:

- Styret arbeider nå med en vedlikeholdsplan. Den skal vise både hva sameiet har gjort de siste årene, og hva vi mener bør gjøres i årene som kommer. Styret antar dette vil være svært nyttig i det videre planleggingsarbeidet og for informasjon til de som trenger det.
- I 2025 har styret besluttet å sørge for spyling av alle avløpsrørene. Arbeidet blir utført 28. og 29. april av firma Gravco gjennom et datterselskap.
- Styret ønsker også å innstallere et brannvarslingssystem for fellesarealene i gården.
- Styret mener at det nåværende callinganlegget bør erstattes av et mer moderne callinganlegg der alle seksjoner har videokamera. Det gamle systemet har begynt å svikte og mange mangler videokamera.
- Tiltakene ovenfor vil nødvendiggjøre innkalling av en ekstra termin også i 2025. Dette er foreslått for årets sameiermøte. Styret vil imidlertid ikke foreslå økning av felleskostnadene i 2025.
- Det er behov for å skifte ut resten av de gamle vinduene, men vi må først ta helt nødvendig vedlikehold av gården.
- Om en tid må vi skifte membran på takterassen. Det blir kostbart (over en million kroner).



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

Til årsmøtet i Boligsameiet Tidemandsg 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Tidemandsg 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7A0CZ-8Y1WN-3QJUC-23K57-PQYX4-MMATG



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 15:43:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7A0CZ-8Y1WN-3QJUC-23KS7-PCYX4-MMATG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 20

5935

Revisjonsbekreftelse.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 914 270	1 823 200	1 913 200	2 507 000
Andre inntekter	3	769 174	4 436 748	7 000	500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 683 444	6 259 948	1 920 200	2 507 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-243 201	-248 782	-299 080	-328 780
Revisjonshonorar	5	-6 834	-6 383	-7 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 623	-89 035	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-31 421	-43 955	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 305 239	-4 948 754	-605 000	-817 000
Forsikringer		-277 023	-258 515	-284 000	-341 000
Kommunale avgifter	8	-445 185	-392 558	-446 000	-491 000
Energi/fyring		-220 960	-236 970	-187 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 641	-150 445	-185 000	-192 000
Andre driftskostnader	9	-105 784	-85 689	-76 500	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 905 909	-6 461 086	-2 189 880	-2 561 780
DRIFTSRESULTAT		-222 465	-201 138	-269 680	-54 280
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 375	64 352	0	55 000
Finanskostnader	11	-39	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 336	64 352	0	55 000
ÅRSRESULTAT		-180 129	-136 785	-269 680	720
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-180 129	-136 785		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	35 409
Driftskonto OBOS-banken		246 132	189 581
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 468	15 076
Sparekonto OBOS-banken		13 142	428 928
Sparekonto OBOS-banken II		7	4 249
SUM OMLØPSMIDLER		271 784	673 243
SUM EIENDELER		271 784	673 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		312	180 441
SUM EGENKAPITAL		312	180 441
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 348	137 203
Leverandørgjeld		64 174	306 731
Skyldige offentlige avgifter	12	20 708	24 788
Skyldig feriepenger		23 242	24 080
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 472	492 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 784	673 243
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2

Arild Harsson

Per Stensrud

Richard Farnes

Vidar Michelsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ²	1 912 610
TV/Internett	1 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 914 270

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra kapitalinnkreving ihht årsmøtevedtak	500 920
Ladeinntekter	17 780
Alarm	1 400
Nettinnbetalinger	9 314
Nøkler	7 060
Oslo kommune Tilskudd	231 200
Skilt	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	769 174

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-188 809
Påløpte feriepenger	-23 242
Arbeidsgiveravgift	-29 900
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-243 201

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 6 834.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
OBOS Prosjekt	-27 593
OPAK	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-31 421

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OSLO Drenering	-800 820
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-800 820
Drift/vedlikehold bygninger	-44 270
Drift/vedlikehold VVS	-137 175
Drift/vedlikehold elektro	-83 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 305 239

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-188 993
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-246 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-445 185



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 047
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 784
Håndverktøy	-7 655
Annet driftsmateriale	-847
Vakthold	-22 927
Renhold ved firmaer	-16 671
Andre fremmede tjenester	-759
Andre kontorkostnader	-1 377
Telefon u/mva	-470
Vedlikehold biler/maskiner	-209
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 751
Velferdskostnader	-23 189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 784

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter bank	14 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 205
SUM FINANSINTEKTER	42 375

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-39

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 468
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 240
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-20 708



Resultatanalyse 2024 Boligsameiet Tidemandsg 2

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 914 270	1 913 200	-1 070	0 %
Andre inntekter	769 174	7 000	-762 174	-10 888 %
Sum driftsinntekter	2 683 444	1 920 200	-763 244	-40 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-243 201	-299 080	-55 879	19 %
Revisjonshonorar	-6 834	-7 300	-466	6 %
Forretningsførerhonorar	-93 623	-95 000	-1 377	1 %
Konsulenthonorar	-31 421	-5 000	26 421	-528 %
Drift og vedlikehold	-1 305 239	-605 000	700 239	-116 %
Forsikringer	-277 023	-284 000	-6 977	2 %
Kommunale avgifter	-445 185	-446 000	-815	0 %
Energi/fyring	-220 960	-187 000	33 960	-18 %
TV-anlegg/bredbånd	-176 641	-185 000	-8 359	5 %
Andre driftskostnader	-105 784	-76 500	29 284	-38 %
Sum driftskostnader	-2 905 909	-2 189 880	716 029	-33 %
Driftsresultat	-222 465	-269 680	-47 215	18 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	42 375	0	-42 375	100 %
Finanskostnader	-39	0	39	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	42 336	0	-42 336	100 %
Årsresultat	-180 129	-269 680	-89 551	33 %



Til årsmøtet 9. april 2025 i sameiet Tidemandsgate 2.

Innstilling fra Valgkomiteen.

I år er bare styrets leder Arild Harsson på valg. Han har takket nei til gjenvalg etter å ha sittet i styret i 11 år. Som ny styreleder foreslår valgkomiteen Per Stensrud. Han er med i det sittende styret. Som nytt styremedlem foreslås Dag Erik Christiansen. I samsvar med våre vedtekter foreslås Dag Erik Christiansen valgt for to år. Styremedlemmene Vidar Michelsen og Richard Farnes er ikke på valg i år.

Anne Berg er villig til å sitte i valgkomiteen ett år til. Aud Bjaanæs har takket nei til gjenvalg i valgkomiteen etter å ha sittet der i flere år. Som nytt medlem i valgkomiteen foreslås Arild Harsson.

Oslo 12. januar 2025

Anne Berg

Aud Bjaanæs



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5935 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

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
E-post: oef@obos.no

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