

**Sameierne**  
**Sameiet Tidemands gate 4**

Oslo 16. mars 2022

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2022**

Det ordinære årsmøtet vil bli avholdt

**onsdag 30.mars 2022 kl. 17.00**

i leiligheten til Ellen og Tor Henning i 2.etasje i Tidemands gate 4.

Årsmøtet skal:

1. Godkjenne innkallingen.  
Styrets leder er møteleder hvis ikke årsmøtet velger en annen person. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de andre deltakerne. Møtet velger hvem som skal føre protokollen.
2. Behandle styrets årsberetning for 2021.
3. Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for 2021.
4. Fastsette budsjettet for 2022, herunder bestemme godtgjørelsen til styret og revisor.  
Mange av staudene langs gjerdet vokser dårlig. Årsaken er sannsynligvis skrin jord og manglende vanning. Styret foreslår derfor at det avsettes kr. 100.000,- i budsjettet til ny jord og kjøp av et automatisk vanningsanlegg pluss 4 nye ute/vinterkraner.
5. Foreta valg av 2 styremedlemmer og særskilt valg av styrets leder.  
Styremedlemmet Hilde Harbo er ikke på valg.

Styret har ikke fått melding om andre saker som etter loven eller vedtektene skal behandles av årsmøtet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal i så fall være skriftlig og datert. Fullmakten kan sendes som e-post til styrets leder, [t.h.olsen@haslegruppen.no](mailto:t.h.olsen@haslegruppen.no).

Sameierne oppfordres til å møte.

Oslo 16. mars 2022

Styret

Sameiet Tidemands gate 4

Vedlegg 1: Styrets årsberetning for 2021

Vedlegg 2: Regnskapet for 2021

Vedlegg 3: Budsjettforslaget for 2022.

# **SAMEIET TIDEMANDS GATE 4**

## **STYRETS ÅRSBERETNING 2021**

### **SAMEIET**

Sameiet Tidemands gate 4 har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen Tidemands gate 4 i Oslo i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet som er sameiets øverste myndighet.

Eiendommen, gnr. 212, bnr. 859 i Oslo kommune er delt i 18 boligseksjoner, tinglyst første gang 24. august 1976.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 013 125.

Driften av eiendommen påvirker ikke det ytre miljøet.

### **STYRET**

På årsmøtet 10. mai 2021 ble følgende styre valgt:

Tor Henning Olsen	Styrets leder
Hilde Harbo	Styremedlem
Andreas Skartveit	Styremedlem
Dag Næstvold	Varamedlem

Styret har på grunn av koronasituasjonen kun hatt ett fysisk møte høsten 2021. Styrets medlemmer bor alle i eiendommen og medlemmene har isteden brukt mobiltelefonen og e-poster for å holde kontakten.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Sameiet har valgt 1 kvinne og 2 menn til styremedlemmer og styret anser at kravet til likestilling er ivaretatt.

### **FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTE**

Alle Tall AS har hatt ansvaret for regnskapsførselen i 2021.

Driftshjelp AS har utført vaktmestertjenesten og ryddet snø, mens Rene Rom AS har hatt ansvaret for renholdet av fellesarealene.

Styret er fornøyd med tjenestene som leverandørene har levert.

Gårdreform Snø og Grønt AS har stått for gressklipping om sommeren og beskjæring av trærne mot Tidemands gate om våren. Styret ved hagekomiteen (Andreas og Dag) har selv sørget for planting av tulipaner, klipping av de grønne buskene og vanning.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

## REGNSKAP – ØKONOMI

Resultatregnskapet viser et overskudd, stort kr. 235.292,-, mot et budsjettert overskudd, stort kr. 268.800,-. Avvikene fremgår av resultatregnskapet og notene til regnskapet.

Egenkapitalen er for første gang på 10 år positiv = kr. 98.275,- pr. 31.12.21. Likviditeten er også tilfredsstillende og sameiet har nok penger på bankkontoen til å betale sameiets faste utgifter pluss rentene og avdraget på gjeldsbrevlånet. Styret foreslår derfor at det avsettes kr. 100.000,- i budsjettet for 2022 til ny jord til staudene langs gjerdet mot Tidemands gate og et automatisk vanningsanlegg.

## VEDLIKEHOLD PÅ EIENDOMMEN

Der et ikke utført større vedlikeholdsarbeider på eiendommen, se notene til regnskapet.

Temperaturen på varmtvannet er imidlertid fortsatt noe lav og styret vil følge opp denne saken.

For øvrig anser styret at bygningen og utearealene er godt vedlikeholdt og styret forutsetter at det ikke vil bli nødvendig å utføre vedlikeholdsarbeider av betydning i 2022.

## HELSE MILJØ OG SIKKERHET

Styret bemerker og innskjerper at den enkelte sameier har ansvaret for at følgende brannvernutstyr er installert i leilighetene.

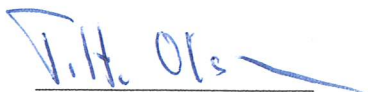
### Røykvarsler:


”Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den kan høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket.”

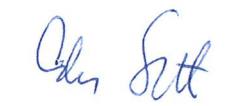
### Manuelt slokkeutstyr:

”Hver boenhet skal være utstyrt med minst en tilkoplest husbrannslange eller minst et 6 kg ABC (ABE) håndslukkeapparat, alternativt minst et 9 liter skumapparat.”

Oslo 16. mars 2022

  
Tor Henning Olsen

  
Hilde Harbo

  
Andreas Skartveit

## Sameiet Tidemands gate 4

### RESULTAT 2021

	<u>Noter</u>	<u>Regnskap</u> <u>2021</u>	<u>Budsjett</u> <u>2021</u>	<u>Regnskap</u> <u>2020</u>
<b><u>Driftsinntekter</u></b>				
Felleskostnader fra sameierne		781 890	744 636	744 636
10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.21			37 232	0
Abonnement TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia		76 896	76 896	74 304
Bruk av garasjelegget 17 x 250 x 12		51 000	51 000	51 000
Garasjekostnader plass 57. 2020		2 042	2 036	2 409
Andre inntekter		25 989	0	3 684
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>937 817</b>	<b>911 800</b>	<b>876 033</b>
<b><u>Driftskostnader</u></b>				
Godtgjørelse til styret		0	0	0
Strøm fellesanleggene		99 735	100 000	69 409
Renhold av fellesarealene + leie av matter		52 999	50 000	48 270
Abonnement TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia		76 762	77 000	75 479
Kommunale avgifter		115 718	100 000	115 151
Systemtilganger UNI		7 394	0	0
Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen	1	78 177	50 000	80 305
Drift og vedlikehold av utearealene - hagen		39 314	40 000	44 949
Drift og vedlikehold av heisen		11 607	20 000	19 334
Ekstraordinært vedlikehold	2	24 777	0	190 413
Drift av garasjelegget		36 656	40 000	21 729
Kjøp av vaktmestertjenester		39 220	38 000	35 975
Revisor		8 000	8 000	8 000
Kjøp av forretningsfører tjenester		42 900	43 000	41 681
Forsikringspremie		60 602	61 000	53 868
Egenandel forsikring		0	0	0
Bankgebyrer		2 456	10 000	9 736
Andre kostnader		1 675	2 000	1 438
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>697 992</b>	<b>639 000</b>	<b>815 737</b>
<b>DRIFTSRESULTAT - overskudd</b>		<b>239 825</b>	<b>272 800</b>	<b>60 296</b>
<b><u>Finansinntekter og finanskostnader</u></b>				
Renteinntekter		59	1 000	1 098
Rente- og lånekostnader		-4 592	-5 000	-9 266
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-4 533</b>	<b>-4 000</b>	<b>-8 168</b>
<b>ÅRETS RESULTAT - OVERSKUDD</b>		<b>235 292</b>	<b>268 800</b>	<b>52 128</b>

# Sameiet Tidemands gate 4

## BALANSE 31. DESEMBER 2021

<u>EIENDELER</u>	<u>NOTER</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Felleskostnader til gode - debitorer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 268	98 984
Bank		146 806	33 933
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>250 074</u></b>	<b><u>132 917</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>250 074</u></b>	<b><u>132 917</u></b>
 <b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Fri egenkapital		-137 017	-189 145
Årets resultat		235 292	52 128
<b>Sum egenkapital - negativ</b>		<b><u>98 275</u></b>	<b><u>-137 017</u></b>
 <b><u>Langsiktig gjeld</u></b>			
Lån i Handelsbanken	3	30 209	158 416
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>30 209</u></b>	<b><u>158 416</u></b>
 <b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Kreditorer: Gjeld til leverandører		115 910	74 649
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 680	36 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>121 590</u></b>	<b><u>111 518</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>151 799</u></b>	<b><u>269 934</u></b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b><u>250 074</u></b>	<b><u>132 917</u></b>

Oslo 16. mars 2022



Tor Henning Olsen



Andreas Skartveit



Hilde Harbo

# Sameiet Tidemands gate 4

## NOTER TIL REGNSKAPET 2021

### 1 Vedlikehold av bygningen

Rørleggerarbeider Hans Haugerud AS. Dårlig varmtvann.	25 579
Rørleggerarbeid Martinsen & Brodahl AS. Tett avløp.	7 801
Ateam Inneklimaservice AS - Service ventilasjonsviftene.	13 400
Elektrikerarbeider. Norelco AS. Ny kabel til utelys og kontakt	21 222
Rydding av kjelleren + container. Framnæs Montasje AS	10 175
	<hr/>
	<b>78 177</b>

### 2 Ekstraordinært vedlikehold

KONE AS. Reparasjon av heisdøren. Nye fotoceller.	24 777
	<hr/>
	<b>24 777</b>

### 3 Lån Handelsbanken

Saldo pr. 31.12.20	158 416
Avdrag 2021	-128 207
Saldo pr. 31.12.21	<hr/>
	30 209
Effektiv rente = 4,46 % fra 22.06.20	
Lånet vil være tilbakebetalt 08.04.22.	

### 4 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak. Innteksføring for innkrevde felleskostnader skjer månedsvis.

Til årsmøtet i

Sameiet Tidemands gate 4

Oslo, 16. mars 2022

13521      13029

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Tidemands gate 4' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 235.292. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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**

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2022



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

# Sameiet Tidemands gate 4

## BUDSJETT 2022

<u>Noter</u>	<u>Budsjett</u> <u>2022</u>	<u>Regnskap</u> <u>2021</u>	<u>Regnskap</u> <u>2020</u>
<b><u>Driftsinntekter</u></b>			
Felleskostnader fra sameierne	819 144	781 890	744 636
10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.21			0
Abonnement TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia	79 488	76 896	74 304
Bruk av garasjelegget 17 x 250 x 12	51 000	51 000	51 000
Garasjekostnader plass 57. 2020	1 473	2 042	2 409
Andre inntekter	2 000	25 989	3 684
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>953 105</b>	<b>937 817</b>	<b>876 033</b>
<b><u>Driftskostnader</u></b>			
Godtgjørelse til styret	0	0	0
Strøm fellesanleggene	150 000	99 735	69 409
Renhold av fellesarealene + leie av matter	56 000	52 999	48 270
Abonnement TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia	79 488	76 762	75 479
Kommunale avgifter	120 000	115 718	115 151
Systemtilganger UNI	8 000	7 394	0
Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen	50 000	78 177	80 305
Drift og vedlikehold av utearealene - hagen	40 000	39 314	44 949
Drift og vedlikehold av heisen	20 000	11 607	19 334
Ekstraordinært vedlikehold	1 100 000	24 777	190 413
Drift av garasjelegget	28 000	36 656	21 729
Kjøp av vaktmestertjenester	42 000	39 220	35 975
Revisor	8 000	8 000	8 000
Kjøp av forretningsfører tjenester	44 000	42 900	41 681
Forsikringspremie	63 533	60 602	53 868
Egenandel forsikring	0	0	0
Bankgebyrer	3 000	2 456	9 736
Andre kostnader	8 000	1 675	1 438
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>820 021</b>	<b>697 992</b>	<b>815 737</b>
<b>DRIFTSRESULTAT - overskudd</b>	<b>133 084</b>	<b>239 825</b>	<b>60 296</b>
<b><u>Finansinntekter og finanskostnader</u></b>			
Renteinntekter	100	59	1 098
Rente- og lånekostnader	-1 400	-4 592	-9 266
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>-1 300</b>	<b>-4 533</b>	<b>-8 168</b>
<b>ÅRETS RESULTAT - OVERSKUDD</b>	<b>131 784</b>	<b>235 292</b>	<b>52 128</b>

Note 1. Ny jord til staudene langs gjerdet og automatisk vanningsanlegg + 4 nye utekraner.