



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 345 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALSENS GATE 24
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	777 368	739 992
Annen driftsinntekt			87 903
Sum inntekter		777 368	827 895
Kostnader			
Lønnskostnad	4	22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	200 421	200 421
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	679 300	526 784
Sum kostnader		902 541	750 025
Driftsresultat		-125 173	77 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	5 313	3 030
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	50 810	48 758
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-45 497	-45 728
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-170 670	32 143
Totalresultat		-170 670	32 143
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			32 143
Sum overføringer og disponeringer		0	32 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		722 465	903 081
Maskiner og anlegg		118 829	138 634
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	13	841 294	1 041 715
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	168 935	268 710
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	491 748	310 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 748	310 535
Sum omløpsmidler		660 683	579 245
SUM EIENDELER		1 501 977	1 620 960

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-103 869	66 801
Sum opptjent egenkapital		-103 869	66 801
Sum egenkapital	16	-103 869	66 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	1 257 479	1 457 065
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 257 479	1 457 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		336 716	89 884
Annen kortsiktig gjeld	18	11 651	7 210
Sum kortsiktig gjeld		348 367	97 094
Sum gjeld		1 605 846	1 554 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 501 977	1 620 960



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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres, med unntak av tidligere rehabilitering som er balanseført og følger opprinnelig fastlagt avskrivningsplan.

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 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	766 368	729 792
Sum fellesutgifter	766 368	729 792

Note 3 Andre leieinntekter

	2019	2018
Dugnadstillegg	11 000	10 200
Sum andre leieinntekter	11 000	10 200

Note 4 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Styre- og møtehonorerar	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	22 820	22 820

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret 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 5 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	5 806	5 633
Sum revisjonshonorar	5 806	5 633

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



Note 6 Kommunale avgifter

	2019	2018
Avløps-, kloakkavgift	39 867	36 413
Feie avgift	3 519	3 519
Renovasjonsavgift	56 461	51 894
Vannavgift	27 013	24 679
Sum kommunale avgifter	126 860	116 505

Note 7 Andre driftskostnader

	2019	2018
Annet renhold	10 820	9 309
Brannalarm	5 875	0
Containerleie/-tømming	3 311	0
Driftsmateriell	0	1 146
Dugnad, kostnader	385	0
Kabel-tv/internett	64 864	62 907
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	285
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 953	12 073
Trappevask/renhold	29 772	28 776
Sum andre driftskostnader eiendom	117 979	114 496

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 683	1 633
Kontingent HL	990	990
Porto	798	517
Trykksaker, kopiering	64	101
Sum driftskostnader administrasjon	3 535	3 241

Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Garasjeport/inngangsdører	0	3 175
Vedlikehold og rep. bygning	209 680	99 743
Ventilasjonsanlegg	24 438	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	234 118	102 918

Note 10 Andre kostnader

	2019	2018
Bank og kortgebyr	5 484	3 091
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 000
Øre-/kroneavrunding	0	-1
Sum andre kostnader	5 484	4 090

Note 11 Finansinntekter

	2019	2018
Renteinntekter av bankinnskudd	4 629	2 091
Renter kundefordringer	684	939
Sum finansinntekter	5 313	3 030

Note 12 Finanskostnad

	2019	2018
Morarenter	56	0
Renter Sparebanken Øst 14088	50 754	48 758
Sum finanskostnader	50 810	48 758



Note 13 Anleggsmidler

	Brannalarm	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	198 048	2 200 413	2 398 461
Akk. Avskrivninger 31.12	79 219	1 477 947	1 557 166
Regnskapsmessig verdi	118 829	722 465	841 294

Årets avskrivninger	19 805	180 616	200 421
---------------------	--------	---------	---------

Brannalarmanlegg ble anskaffet i 2016, og avskrives lineært over 10 år. Rehabilitering bygninger ble tidligere avskrevet i takt med avdrag på sameiets lån. En refinansiering av lånet i 2015 medførte en endring av prinsipp for avskrivning. Fra og med 2015, avskrives dette lineært etter en tidsplan som samsvarer med det opprinnelige lånets nedbetalingstid, og er ferdig nedskrevet i 2023.

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	3 187	120 628
Kunderestanse	3 817	0
Kundefordringer	7 004	120 628
Andre periodiseringer	2 705	0
Periodisering forsikring	93 175	83 218
Periodisering kabel TV	66 051	64 864
Andre kortsiktige fordringer	161 931	148 082
Sum kortsiktige fordringer	168 935	268 710

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	491 748	310 535
Sum kontanter og bankinnskudd	491 748	310 535

Note 16 Egenkapital

	2019	2018
Vedlikeholdsfond	66 801	66 801
Sum egenkapital 01.01	66 801	66 801
Årets resultat	-170 670	0
Sum egenkapital 31.12	-103 869	66 801

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 17 Langsiktig gjeld

	2019	2018
Lån Sparebanken Øst 14088	1 257 479	1 457 065
Sum langsiktig gjeld	1 257 479	1 457 065

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.145 380, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rentesats pr. 31.12.19 er 4,15% p.a. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 05.07.2025.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	3 974	3 653
Sum annen kortsiktig gjeld	3 974	3 653



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Falsens gate 24

Filipstad Br bygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 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 Falsens gate 24s årsregnskap som viser et underskudd på kr 170 670. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VFTXG-84CFC-UJWL.M-8VJQV-8YHAM-5TG4Y



Revisors beretning 2019 for Sameiet Falsens gate 24



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, 28. mai 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VFTXG-84CFC-UJWL.M-8VJ0V-8YHAM-5TG4Y



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: 62.148.xxx.xxx

2020-05-28 11:23:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: VFTXG-B4CFC-UJAWL-M-8VJ0V-8YHAM-5TG4Y

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 ÅRSBERETNING 2019

Sameie Falsens gate 24

Likestilling

Sameiets styre består av 2 menn og en kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Roy Røisland. Det er jevnlig kontakt med forretningsfører både via email og telefon. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Falsens Gate 24 i Oslo kommune med gnr, 228, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i If forsikring.

Møtevirksomhet

Styret har perioden avholdt 2 styremøter, et ekstraordinært årsmøte og jevnlig hatt intern kommunikasjon via telefon og email.

Styret har i perioden arbeidet med følgende hovedsaker:

Stort sett avsluttet arbeidet med oppfølging og reparasjon av setningskadene påført vår bygning pga arbeidet på naboeiendommen. Det gjenstår noen mindre arbeider, bl.a. nytt gjerde, demping av uønsket lys.

Årsaken til det ekstraordinære årsmøtet var utbedring av vannskade i seksjon H 501, oppgang A. Tidligere arbeide på taket var ikke korrekt utført, garantiperiode gått ut, og kostnaden så stor at styret trengte



godkjenning av sameierne. Arbeidet ble gjennomført av RVS AS, høsten 2019.

Ventilasjonsanlegget er inspisert og rensert i 2019, av selskapet Power Clean

Det har vært problemer med låser i portromsdør, og dør i oppgang A. Alt utbedret av låsesmed.

Diverse andre saker internt i sameiet.

Det ble i 2019 gjennomført en dugnad, med godt oppmøte. (11 seksjonseiere representert)

Fellesarealene i kjeller ble ryddet og alt som lå etterlatt ble fjernet. I atriene ble det ryddet og området gjort klart for sommeren.

Det gjenstår å avslutte arbeidet med støydemping fra nabobygget. (Air conditioning anlegg fra maskinrom Ekstra.)

Det har vært 3 overdragelser i 2019 og styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen.

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsforholdene for ansatte og i styret ansees for å være godt.

Ytre miljø

Sameiet er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som ansees som vanlig for et boligsameie.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FOU.

Økonomi

Det er ikke planlagt å øke fellesutgiftene fra dagens nivå i neste periode.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets egenkapital er negativ. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 170670,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Oslo 7. mai 2020

Morten Christiansen/sign.

Styreleder

Eirik Høyby/sign.

Styremedlem

Anita Andreassen/sign.

Styremedlem