



Årsregnskap for regnskapsåret 2018

Organisasjonsnr: 980 345 122
Navn/foretaksnavn: SAMEIET FALSENS GATE 24
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Brønnøysundregistrene
07.09.2020

Brønnøysundregistrene

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



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

2018 100446



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2018



SAMEIET FALSENS GATE 24 c/o Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika 0114 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	980 345 122	



Registrerte opplysninger per 02.08.2019		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2018	31.12.2018		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravåg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapstøringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

ok E-mot

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *df*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev

BR-1001-11





Organisasjonsnr: 980 345 122
SAMEIET FALSENS GATE 24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	739 992	729 792
Annen driftsinntekt	4	87 903	
Sum inntekter		827 895	729 792
Kostnader			
Lønnskostnad	5	22 820	-19 677
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	200 421	200 421
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	526 784	416 689
Sum kostnader		750 025	597 434
Driftsresultat		77 870	132 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	3 030	2 180
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	48 758	70 644
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-45 728	-68 464
Ordinært resultat før skattekostnad		32 143	63 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		32 143	63 894
Totalresultat		32 143	63 894
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 143	63 894
Sum overføringer og disponeringer		32 143	63 894



Organisasjonsnr: 980 345 122
SAMBIET FALSENS GATE 24

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		903 081	1 083 698
Maskiner og anlegg			
		138 634	158 438
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler	14	1 041 715	1 242 136
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
	15	268 710	183 695
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	16	310 535	376 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 535	376 193
Sum omløpsmidler		579 245	559 888
SUM EIENDELER		1 620 960	1 802 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		66 801	34 659
Sum opptjent egenkapital		66 801	34 659
Sum egenkapital	17	66 801	34 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	1 457 065	1 653 494
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 457 065	1 653 494
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 884	107 568
Annen kortsiktig gjeld	19	7 210	6 303
Sum kortsiktig gjeld		97 094	113 871
Sum gjeld		1 554 159	1 767 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 620 960	1 802 024



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. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Driftsinntekter

Fellesutgifter 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

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	729 792	729 792
Sum fellesutgifter	729 792	729 792

Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Dugnadstillegg	10 200	0
Sum andre leieinntekter	10 200	0

Note 4 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Diverse inntekter	115 393	48 432
Viderefakturert kostnad - motkonto	-27 490	-48 432
Sum andre inntekter	87 903	0

Sameiets inntekter på kr. 115 393 består av kr. 27 490 som er refusjon av kostnader til Byggetek AS. Denne kostnaden er viderefakturert til Gustav Eiendom AS. Kr. 87 903 som gjelder utbedring av boddører i trappeoppgang.



Note 5 Lønnskostnader	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	2 820	353
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	36
Avsatt styrehonorar	0	-22 820
Lønn til fast ansatte	0	2 500
Påløpte feriepenger	0	255
Styre- og møtehonorar	20 000	0
Sum lønnskostnader	22 820	-19 677

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar for perioden 2017/2018. I 2017 ble et tidligere avsatt styrehonorar med arb.giv.avg. tilbakeført. 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 6 Revisjonshonorar	2018	2017
Revisjonshonorar	5 633	5 633
Sum revisjonshonorar	5 633	5 633

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Kommunale avgifter	2018	2017
Avløps-, kloakkavgift	36 413	0
Feieavgift	3 519	3 755
Renovasjonsavgift	51 894	47 006
Vannavgift	24 679	58 186
Sum kommunale avgifter	116 505	108 947

Note 8 Andre driftskostnader	2018	2017
Annet renhold	9 309	7 776
Containerleie/-tømming	0	1 766
Driftsmateriell	1 146	0
Kabel-tv/internett	62 907	60 453
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	285	0
Møbler og utstyr til fellesrom	0	5 043
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	12 073	1 158
Trappevask/renhold	28 776	28 452
Sum andre driftskostnader eiendom	114 496	104 648

Note 9 Driftskostnader administrasjon	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 633	1 613
Kontingent HL	990	950
Porto	517	756
Porto	0	33
Trykksaker, kopiering	101	0
Sum driftskostnader administrasjon	3 241	3 352

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2018	2017
Egenandel forsikring	0	5 000
Garasjeport/inngangsdører	3 175	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	1 643
Rørleggerarbeid	0	26 250
Vedlikehold og rep. bygning	99 743	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	102 918	32 893

Note 11 Andre kostnader

	2018	2017
Bank og kortgebyr	3 091	2 206
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 000	0
Øre-/kroneavrunding	-1	-2
Sum andre kostnader	4 090	2 204

Note 12 Finansinntekter

	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	2 091	1 389
Renter kundefordringer	939	792
Sum finansinntekter	3 030	2 180

Note 13 Finanskostnad

	2018	2017
Renter Nordea 57865 innfridd	0	64 776
Renter Sparebanken Øst 14088	48 758	5 868
Sum finanskostnader	48 758	70 644

Note 14 Anleggsmidler

	Brannalarm	Påkostn.vedl.hold	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	198 048	2 200 413	2 398 461
Akk. Avskrivninger 31.12	59 414	1 297 332	1 356 746
Regnskapsmessig verdi	138 634	903 081	1 041 715
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 15 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	120 628	22 813
Andre fordringer	0	20 553
Andre periodiseringer	0	1 944
Periodisering forsikring	83 218	75 478
Periodisering kabel TV	64 864	62 907
Andre kortsiktige fordringer	148 082	160 882
Sum kortsiktige fordringer	268 710	183 695

**Note 16 Kontanter og bankinnskudd**

	2018	2017
Bankinnskudd Nordea	310 535	376 193
Sum kontanter og bankinnskudd	310 535	376 193

Note 17 Egenkapital

	2018	2017
Vedlikeholdsfond	34 659	34 659
Sum egenkapital 01.01	34 659	34 659
Årets resultat	32 143	0
Sum egenkapital 31.12	66 801	34 659

Note 18 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Lån Sparebanken Øst 14088	1 457 065	1 653 494
Sum langsiktig gjeld	1 457 065	1 653 494

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 379 813,-, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånets rente ble justert fra 3,05% p.a. til 3,3% p.a., fra og med 15.10.18. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 2025.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	3 653	2 143
Påløpt aga av ferielønn	0	37
Skyldige feriepenger	0	255
Sum annen kortsiktig gjeld	3 653	2 435



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 838790

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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 09.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

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, 03.08.2019



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no





STEMMESEDDEL

☐.....

STEMMESEDDEL

☐.....

STEMMESEDDEL



NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.



FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 2019 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift



BRÆKHUS

Resultatregnskap 2018

Sameiet Falsens gate 24
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	729 792	729 792	730 000	730 000
Andre leieinntekter	3	10 200	0	0	0
Andre inntekter	4	87 903	0	0	0
Sum driftsinntekter		827 895	729 792	730 000	730 000
Driftskostnader					
Avskrivninger	14	200 421	200 421	200 420	200 421
Lønnskostnader mm	5	22 820	-19 677	23 000	24 000
Revisjonshonorar	6	5 633	5 633	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		43 400	42 864	44 000	45 000
Forsikringspremier		75 478	70 639	63 000	65 000
Energikostnader		61 024	45 509	46 000	51 000
Kommunale avgifter	7	116 505	108 947	116 000	127 000
Andre driftskostn. eiendom	8	114 496	104 648	96 452	100 000
Driftskostnader administrasjon	9	3 241	3 352	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	102 918	32 893	50 000	50 000
Andre kostnader	11	4 090	2 204	1 000	1 000
Sum driftskostnader		750 025	597 434	649 872	673 421
Driftsresultat		77 870	132 358	80 128	56 579
Finansinntekter	12	3 030	2 180	2 000	0
Finanskostnader	13	48 758	70 644	61 237	46 000
Resultat av finansposter		-45 728	-68 464	-59 237	-46 000
Resultat før skatt		32 143	63 894	20 891	10 579
Årsresultat		32 143	63 894	20 891	10 579

Resultatrapport 2018 for Sameiet Falsens gate 24



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Falsens gate 24
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Påkostninger/vedlikehold		903 081	1 083 698
Maskiner og utstyr		138 634	158 438
Sum anleggsmidler	14	1 041 715	1 242 136
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	268 710	183 695
Bankinnskudd og kontanter	16	310 535	376 193
Sum omløpsmidler		579 245	559 888
Sum eiendeler		1 620 960	1 802 024
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		34 659	34 659
Årets resultat		32 143	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		66 801	34 659
Langsiktig gjeld			
Lån	18	1 457 065	1 653 494
Sum langsiktig gjeld		1 457 065	1 653 494
Kortsiktig gjeld			
Påløpte rentekostnader		3 557	3 868
Leverandørgjeld		89 884	107 568
Annen kortsiktig gjeld	19	3 653	2 435
Sum kortsiktig gjeld		97 094	113 871
Sum gjeld		1 554 159	1 767 365
Sum egenkapital og gjeld		1 620 960	1 802 024

OSLO,
Styret for Sameiet Falsens gate 24

Nicolai Morten Christiansen
Styrets leder

Tom Hirschberg
Styremedlem

Eirik Høyby
Styremedlem

Balanserapport 2018 for Sameiet Falsens gate 24



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Sameiet Falsens gate 24

Tid: Torsdag 9. mai 2019, kl 18.00

Sted: Brækhus Eiendom AS, Roald Amundsens gate 6

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2018 -Budsjett 2019 - Innkomne saker - Valg





Sameiet Falsens gate 24

Til sameierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Falsens gate 24

Tid: torsdag 9. mai 2019, kl. 18.00

Sted: Brækhus Eiendom AS, Roald Amundsens gate 6

SAKSLISTE

--- 0 ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Arsmelding fra styret

3. Arsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Innmeldte saker

6. Valg

Oslo, 30. april 2019
Sameiet Falsens gate 24

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Arsmelding fra styret

Arsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2018, balanse pr. 31.12.2018 og budsjett for 2019 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 32 143, anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2019 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styrehonorar for arbeid utført i 2018 er budsjettert til kr. 20 000, med tillegg av arbeidsgiveravgift. Revisor har levert faktura. Begge foreslås godkjent.



STYRETS ÅRSBERETNING 2018

Sameie Falsens gate 24

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 21.03.2018 fikk styret følgende styresammensetning:

Morten Christiansen	styreleder	-til 2019
Eirik Høyby	styremedlem	-til 2019
Tom Hirschberg	styremedlem	-til 2019
Anita Andreassen	varamedlem	-til 2019

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. 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 Steffen Tronstad. 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 fullverdifsikret i If forsikring.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter med rapporter til forretningsfører, samt intern kommunikasjon via telefon og email.

Styret har i perioden arbeidet med følgende hovedsaker:

Arbeidet med oppfølging og reparasjonen av setningskadene påført vår bygning pga av arbeidet på naboeiendommen. Dette har i perioder medført betydelig arbeid for styret.

Gjennomført pålegget fra OBRE om sikring av bodene i trappeoppgangene A og B.

Diverse andre saker internt i sameiet.

Det er dette år ikke gjennomført noen dugnad pga virksomheten på nabotomten og oppstillingen av utsyr i gaten. Det vil bli gjennomført en dugnad nå til våren for å rydde opp bl.a. i etterlatenskaper i fellesarealet i kjelleren.



Planlegging av utbedring av taklekkasje inn til en av loftsleilighetene. Lekkasjen er ikke dekket av sameiets forsikring og styret arbeider med å utbedre skaden på en kostnadseffektiv måte.

Det har vært 3 overdragelser i 2018/2019. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger 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. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret ansees for å være godt.

Ytre miljø

Styret 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

Som kompensasjon for prisutviklingen og økte kostnader i den forbindelse, ble innbetalingen for fellesutgifter økt med 5% fom 01.01.2019.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 32 143. 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 25. april 2019

Morten Christiansen /sign.

Styreleder

Eirik Høiby /sign.

Styremedlem

Tom Hirschberg /sign.

Styremedlem



Sak 5: Innmeldte saker

5.1 Behov for utskiftning av vinduer (innmeldt av styret)

Det er nødvendig å skifte ut enkelte vinduer i Sameiet i anledning setningsskader. Takstmann har vært i to av leilighetene og eierne av disse to har fått tilbud om at vinduene erstattes av utbygger av nabotomten, eller at eierne mottar kontaktoppgjør mot at man foretar utskiftningen selv.

I den anledning kan det være aktuelt å vurdere om det er nødvendig å skifte ut flere vinduer i Sameiet i et felles prosjekt. Styrets ønsker innspill fra øvrige eiere angående dette og vil foreslå aktuelle finansieringsmuligheter.

Vedtak: Saken foreslått vedtatt ved 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

5.2 Kollektiv/ felles avtale for internett (innmeldt av styret)

Dagens situasjon er at Sameiet har en kollektiv avtale om digital tv fra Get som koster ca. kr. 65 000 i året. Beløpet fordeles på felleskostnadene. Forslaget fra styret er å inngå kollektiv avtale om bredbånd/ internett, slik at Sameiets avtale med Get revideres. I ny avtale gis det rabatt for internett, sammenlignet med prisene man oppnår som privat kunde.

Vedtak: Forslaget gjelder blant annet økning i felleskostnadene og foreslås godkjent ved 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Sak 6: Valg

Alle styremedlemmene er på valg i år.

6.1 Valg av styreleder til 2020.

6.2 Valg av minimum to styremedlemmer til henholdsvis 2020 og 2021

6.3 Valg av varamedlem til 2020 eller 2021.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Falsens gate 24

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

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Falsens gate 24s årsregnskap som viser et overskudd på kr 32 143. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 Revisorsforening.

Permeu Dokumentnr: HZVWD4-A14G2-CBPAM-TVTTW0-JTISK-UBAG5



Revisors beretning 2018 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/revisionsberetninger>.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2019
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)

Perne: Dokumentnr: H2MD4-AY-IG2-CUPAM-TWTW0-7T-SK-UBAG5