



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 274
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALLANVEIEN 30
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975506274

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		3 437 172	3 156 222
Sum inntekter		3 437 172	3 156 222
Kostnader			
Lønnskostnad		77 703	155 747
Annen driftskostnad		3 570 187	3 028 646
Sum kostnader		3 647 890	3 184 393
Driftsresultat		-210 718	-28 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 552	67 361
Sum finansinntekter		73 552	67 361
Annen finanskostnad		58	
Sum finanskostnader		58	0
Netto finans		73 494	67 361
Resultat før skattekostnad		-137 224	39 190
Årsresultat		-137 224	39 190
Totalresultat		-137 224	39 190
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 224	39 190
Sum overføringer og disponeringer		-137 224	39 190



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		9 411	35
Andre fordringer		99 589	89 652
Sum fordringer		109 000	89 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 282	1 640 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 282	1 640 223
Sum omløpsmidler		1 729 282	1 729 909
SUM EIENDELER		1 729 282	1 729 909

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		1 437 397	1 574 622
Sum opptjent egenkapital		1 437 397	1 574 622
Sum egenkapital		1 437 397	1 574 622
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		218 916	114 592
Skyldige offentlige avgifter		10 743	14 474
Annen kortsiktig gjeld		62 226	26 222
Sum kortsiktig gjeld		291 885	155 288
Sum gjeld		291 885	155 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 729 282	1 729 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 383711

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 274
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALLANVEIEN 30
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 437 172	3 156 222
Sum inntekter		3 437 172	3 156 222
Kostnader			
Lønnskostnad		77 703	155 747
Annen driftskostnad		3 570 187	3 028 646
Sum kostnader		3 647 890	3 184 393
Driftsresultat		-210 718	-28 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 552	67 361
Sum finansinntekter		73 552	67 361
Annen finanskostnad		58	
Sum finanskostnader		58	0
Netto finans		73 494	67 361
Resultat før skattekostnad		-137 224	39 190
Årsresultat		-137 224	39 190
Totalresultat		-137 224	39 190
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 224	39 190
Sum overføringer og disponeringer		-137 224	39 190



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

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		9 411	35
Andre fordringer		99 589	89 652
Sum fordringer		109 000	89 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 282	1 640 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 282	1 640 223
Sum omløpsmidler		1 729 282	1 729 909
SUM EIENDELER		1 729 282	1 729 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 437 397	1 574 622
Sum opptjent egenkapital		1 437 397	1 574 622



Sum egenkapital	1 437 397	1 574 622
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	218 916	114 592
Skyldige offentlige avgifter	10 743	14 474
Annen kortsiktig gjeld	62 226	26 222
Sum kortsiktig gjeld	291 885	155 288
Sum gjeld	291 885	155 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 729 282	1 729 909



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

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



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

SAMEIET FALLANVEIEN 30

0495 OSLO

Rundskriv 06 - 2025 Oslo, 25.03.2025

Innkalling til årsmøte

Til seksjonseierne i Sameiet Fallanveien 30

Velkommen til årsmøte, onsdag 9. april 2025 kl. 19.00 - Møterommet i garasjeanlegget.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for Sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Sameiet erfarer dessverre lav oppslutningen til å bidra til styrearbeid. Styret gjør derfor oppmerksom på at alternativet til seksjonseierdrevet styrearbeid, er å engasjere profesjonelle styrerepresentanter som vil gi kraftig økning av felleskostnadene.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer, et annet medlem av seksjonseiers husstand eller leietaker, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering skjer ved inngangen:

- Navn
- Seksjonsnummer



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Fallanveien 30
avholdes onsdag 9. april 2024 kl. 19.00 - Møterommet i garasjelegget.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag vedlagt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av Styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Styremedlem Gjermund Thoner ikke på valg.
- E) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- F) Varamedlem Tove Kristin Bratberget ikke på valg

Oslo, 25.03.2025

Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/
Gjermund Thoner /s/

Astri Eggen /s/
Lise Marie Gundersen /s/

Etter at årsmøtet er avsluttet, inviterer det nye styret til et informasjonsmøte.

VEL MØTT!



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag: Astri Eggen

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Oppsummering fra registrering

C) Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører.

Forslag til vedtak:

Arvid B. Smith

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Protokollvitne velges via benkeforslag.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Godkjenning av årsrapport
Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes

ÅRSRAPPORT FOR 2024 Sameiet Fallanveien 30

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Fagervik	2023 - 2025
Styremedlem	Astri Eggen	2024 - 2025
Styremedlem	Gjermund Thoner	2024 - 2026
Styremedlem	Lise Mari Gundersen	2024 - 2026
Varamedlem	Arne Johansen	2024 - 2025
Varamedlem	Tove Kristin Bratberget	2024 - 2026

Generelle opplysninger om Sameiet Fallanveien 30

Sameiet består av 63 seksjoner. Sameiet Fallanveien 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506274, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Fallanveien 30 A

Fallanveien 30 B

Gårds- og bruksnummer: 75/963

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

Sameiet Fallanveien 30 har ingen heltidsansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Caroline Tyrèn.

Sameiets revisor er PWC.



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Styrets arbeid

Styret har i 2024 planlagt for 9 styremøter og 4 møter før Årsmøte 2025. Styrearbeidet har også i år båret preg av løpende digital saksbehandling med færre møter enn planlagt. Den digitale tidsalder har for alvor nådd Sameiet og mengden digitale henvendelser (e-post/Vibbo/txtmsg) har nådd nye rekorder. Året har også vært svært krevende ifb. med et omfattende administrativt arbeid for Styret for å tilpasse Telia's nye TV-Internettprodukt. Utsifting av Markisene var også svært krevende for Styret samtidig som resterende rehabilitering av Blomsterkasser i blokk A ble gjennomført. Styret ønsker igjen å understreke at verken Styreleder eller Styremedlemmene, innehar en vaktmesterrolle. Styret har også i inneværende perioden videreført engasjement av tre seksjonseiere for å øke servicegraden til Seksjonseierne. Styret har i perioden håndtert mer enn 1000 digitale henvendelser, et hundretalls telefon/txt henvendelser, i tillegg til spesielle saker kommunisert via 23 rundskriv.

I de siste årene har vi som del av Styrets rapportering, listet ferdigstilte og pågående saker i denne rapporten. Etter som vi erfarer øket henvendelse fra Eiendomsmeglere i forbindelse med salg av seksjoner, som henviser til detaljer i Årsrapporten, har vi i år valgt å endre dette.

Aktuelle saker:

- Forbedre HMS rutiner inkludert Brannvern.
- Iverksette endret dugnadsprinsipp.
- Effektivisering av løpende driftsoppgaver.
- Utførelse av vedlikehold som kombinasjon av dugnad og profesjonelle tjenester.
- Øke respekt i Sameiet for søppel-/papirsortering og for hensetning av «rask» i ganger og garasje.
- Beslutte program for Energieffektivisering.
- Vurdere å knytte oss til 24/7 vaktmestersentral.
- Opprydding i sykkelboder

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført med god innsats av de som alltid stiller opp. Styret har tidligere meddelt at det vurderes Vedtektsendring for å avhjelpe situasjonen. Vi håper at de seksjonseierne som kan bidra, men som ikke ønsker å prioritere dugnadene, innser at Sameiets forpliktelser ikke lenger kan legges på «noen» uten at det får økonomiske konsekvenser.



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettet og skyldes at fakturaer for el-ladning, nøkler, m.v. ikke budsjetteres.

Driftskostnadene er iht. budsjettet selv om det er noen interne variasjoner, se Noter for detaljer.

Resultat

Årsresultatet som inkluderer utbytte fra Gjensidige og renter, viser et mindre underskudd enn budsjettet. Underskuddet foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 437 397.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det negative resultatet er planlagt dekket av oppspart egenkapital. Det nye Styret vil få i oppgave å styre mot et null resultat for 2025 ved å redusere tjenester der hvor dette er forsvarlig, og på denne måten gi et godt grunnlag for budsjett 2026.

Vedlikehold

Drift og vedlikehold er beregnet som for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 15,8 % for vann- og avløp og på 4 % for renovasjon. Eiendomsskatten antas redusert uten at vi har valgt å hensynta dette i budsjettet. Total økning på ca. kr 100 00,-.

Energikostnader

Energikostnadene har vært tilnærmet konstant fra 2023, og vi budsjetterer derfor tilsvarende som for 2024.

Forsikring

Premieendringen på 13,4 % fra 1. januar, er basert på forsikringsselskapets prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fallanveien 30. Premien er vurdert som akseptabel etter samtale med Gjensidige. Utbytte fra Gjensidige er tillagt budsjettet som et snitt fra 2023/24.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Av praktiske årsaker ble økningen ikke fakturert på januar fakturaen og derfor ble februar fakturaen høyere enn for øvrige måneder.,

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30



Til årsmøtet i Sameiet Fallanveien 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fallanveien 30 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

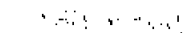


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

SAMEIET FALLANVEIEN 30 ORG.NR. 975 506 274, KUNDENR. 7370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 829	3 114 148	3 373 000	3 371 000
Ladeinntekter EL-bil		49 634	38 274	0	0
Andre inntekter	3	11 710	3 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 437 172	3 156 222	3 373 000	3 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 953	-32 747	-12 000	-12 000
Styreonorar	5	-49 750	-123 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 143	-113 303	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-6 911	-4 125	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-1 003 141	-574 471	-846 000	-848 000
Forsikringer		-535 578	-494 032	-544 000	-653 000
Kommunale avgifter	9	-687 590	-580 599	-689 200	-797 000
Energi/fyring	10	-540 940	-570 672	-605 000	-605 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 004	-340 701	-357 800	-372 000
Andre driftskostnader	11	-312 130	-341 995	-338 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 647 890	-3 184 393	-3 610 000	-3 863 000
DRIFTSRESULTAT		-210 718	-28 171	-237 000	-492 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 552	67 361	0	70 000
Finanskostnader	13	-58	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		73 494	67 361	0	0
ÅRSRESULTAT		-137 224	39 190	-237 000	-422 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 190		
Fra opptjent egenkapital		-137 224	0		





Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

SAMEIET FALLANVEIEN 30 ORG.NR. 975 506 274, KUNDENR. 7370

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 411	35
Forskuddsbetalte kostnader		99 589	89 652
Driftskonto OBOS-banken		1 222 825	1 253 376
Skatetrekkskonto OBOS-banken		8 156	11 125
Sparekonto OBOS-banken		389 301	375 722
SUM OMLØPSMIDLER		1 729 282	1 729 909
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 729 282	1 729 909
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppjent egenkapital		1 437 397	1 574 622
SUM EGENKAPITAL		1 437 397	1 574 622
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 187	24 722
Leverandørgjeld		218 916	114 592
Skyldige offentlige avgifter	14	10 743	14 474
Annenn kortsiktig gjeld	15	2 039	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 885	155 288
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 729 282	1 729 909
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/

Lise Mari Gundersen /s/

Gjermund Korbøl Thoner /s/

Astri Eggen /s/





Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeringsprinsippet.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 361 589
Parkering	6 800
Bodleie	5 400
Strøm fryseboks	1 440
Strøm garasje	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 375 829

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Administrasjonsgebyr	5 825
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	3 210
Portåpner	2 640
SUM ANDRE INNETEKTER	11 710





Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 312
Påløpte feriepenger	-2 039
Arbeidsgiveravgift	-9 602
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 953

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 49 750.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 911
SUM KONSULENTHONORAR	-6 911

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-249 096
Drift/vedlikehold VVS	-132 112
Drift/vedlikehold elektro	-87 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 902
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 766
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 191
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 981
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 413
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 003 141

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-539 830
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-146 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-687 590

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-424 501
Olje	-116 439
SUM ENERGI / FYRING	-540 940





Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 361
Annet driftsmateriale	-2 070
Vaktmestertjenester	-135 745
Renhold ved firmaer	-116 738
Snørydding	-44 727
Andre fremmede tjenester	-1 078
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 280
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 130

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 781
Andre renteinntekter	54 771
SUM FINANSINNTEKTER	73 552

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-58

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 156
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 587
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 743

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 039
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 039





Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ingen fast kontortid eller fast kontor. På grunn av stor pågang via digitale media og telefon, vil henvendelser til Styreleder og styremedlemmer bli håndtert i ordinær arbeidstid. Generell informasjon finnes på www.vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har noen parkeringsplasser på garasjetaket til utleie. De som ønsker å leie plass kan ta kontakt med styreleder.

Nøkler/skilt

Garasjeport-åpnere, nøkler og skilt til ringeklokkepanel kan bestilles hos Georg Fredvik på e-post: georg.fredvik@gmail.com eller telefon 995 69 699. Skilt til postkasse bestilles hos Mister Minit på Storo Senter etter Sameiets mal som finnes på Vibbo. I forbindelse med at nøkler til hoveddører til blokk A ble stjålet og antatt benyttet ved innbrudd i boder i A og ved tyveri av bil, ble låsene i de fem hoveddørene og til garasjeport-åpneren plassert utenfor garasjen, byttet som hastetiltak. Den nye nøkkelen i A passer til alle seks låsene. Det er laget egen nøkkel for beboere i B som har behov for å åpne garasjeporten utenfra med nøkkel.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83010040. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret anbefaler å installere røykvarslere på alle soverom, i gang, kjøkken og stue. Det er sameiets ansvar å påse at seksjonseier til



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

enhver tid har foreskrevet utstyr, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for at utstyret er godkjent og i orden. Dersom utstyret har oversteget godkjenningsdato eller er defekt, skal det byttes umiddelbart. Batterier i røykvarslere skal byttes årlig.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

El-bil lading

Seksjonseiere som benytter El-bil ladekontakter i garasjen betaler samme pris som sameiet betaler for gårdsstrømmen per brukt kWh. Det inkluderer fra Elvia (tidligere Hafslund Nett): Effektledd, Energiledd, Forbruksavgift og Fastledd og fra Hafslund Strøm: Strømforbruk og Fastbeløp i tillegg til MVA. Seksjonseierne faktureres 2 ganger i året hhv juni og desember med avregnet forbruk og 3 måneders forskudd.



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår årets underskudd dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt 2 ovenfor) godkjennes og årets resultat dekkes av egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000 tilsvarende vedtatt på fjorårets Årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1 Lys hoved oppkjørsel -Hovedinngang, ref vedlegg 1.

Forslag 2 Installering av felles vannmåler, ref vedlegg 2

Forslag 3 Egenandel Rør i Rør, ref vedlegg 3

Forslag 4 Innhenting av forsikringspakke for Sameiet, ref vedlegg 4

Forslag 5 Rulle i vaskerom Blokk B fornyes, ref vedlegg 5.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet har ingen formell valgt valgkomité og det har vært tradisjon at det sittende Styret føler ansvar ovenfor Årsmøtet å foreslå kandidater for nytt Styre. Styret har etterspurt nye kandidater til Styreverv og innstiller følgende kandidater til nytt Styre.

A) Valg av Styreleder for 2 år – Finn Fagervik

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år - Tove Kristin Bratberget

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år - Astri Eggen

D) Styremedlem Gjermund Thoner ikke på valg.

E) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år - Invild Vesterhus

F) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år - Marit Kjærstad



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Vedlegg 1 – Forslag 1 Lys hoved oppkjørsel -Hovedinngang

Oppkjørselen / inngangen fra Kurveien er ganske lang - og i den mørke årstid er belysningen svært dårlig, spesielt på den siste delen opp mot inngangen til 30B. Det er ingen egen belysning for oppkjørselen, bare lys fra naboeiendommen og utelamper som hører til 30A.

Vi anmoder derfor om at det blir utredet å anskaffe bedre belysning, helst i form av egne lykter med passende mellomrom langs oppkjørselen. Dette vil være til stor hjelp for beboere som har redusert nattesyn eller trenger å se seg spesielt for når det er glatt.

Vennlig hilsen Nina og Jan Christiansen, leilighet 29.

Styrets kommentar.

Styret registrer oppfatningen som forslaget beskriver, men mener at dette er ett av mange vedlikeholdsaktiviteter som må prioriteres ut fra budsjett for inneværende år. Styret vil imidlertid sjekke om rengjøring og bytte av lysrør vil kunne være et rimelig avhjelpende tiltak.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Vedlegg 2 – Forslag 2 Installering av felles vannmåler

Vi har følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet onsdag 9.april 2025:

Oslo kommune økte i 2024 vannavgiften med 21%.

I 2025 varsles ytterligere økning.

Vann- og avløpsavgiften for 2023 var kr. 445.406,-, for 2025 vil den bli kr. 538.940,-

Med 64 boenheter viser lønnsomhetskalkulatoren til Vann- og avgiftsenheten at avgiften vil bli kr. 474.056,- for 2024 ved installering av felles vannmåler.

Dette er en besparelse på ca kr. 65.000,- for 2024.

Rørleggerarbeid er ikke lagt inn i kalkylen.

15.mai 2024 kontaktet vi styret vedrørende dette uten respons.

Vi foreslår at det installeres felles vannmåler for sameiet.

Mvh

Anne Jameson og Svein Skrede

Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Tilsvarende forslag har vært fremført til Årsmøtet tidligere og Styret har i påfølgende perioder vurdert endret betalingsmetode uten å beslutte installasjon av vannmåler for Sameiet. Styret har tidligere besluttet å være avventende i forhold til hvordan Oslo Kommune eventuelt velger å innføre et vannmålesystem og kan ikke se at forslaget endrer på dette. For orden skyld gjør Styret oppmerksom på at tallene som er fremlagt i forslaget ikke er kvalitetssikret av Styret.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Vedlegg 3 – Forslag 3 Egenandel Rør i Rør

I følge informasjon fra styret i 2010 står følgende:

«For å motivere seksjonseierne til å skifte ut eksisterende vannrør til rør-i-rør-system, besluttet styret i mai 2007 å refundere kr. 6000,- av utgiftene dersom seksjons eierene skifter de gamle vannrørene til rør-i-rør-system. BELØPET TILSVARER SAMEIETS EGENANDEL VED FORSIKRINGSSKADE..... Ordningen trådte i kraft 1.juni 2007 (iht rundskriv nr 4-2007)».

Vi skiftet våren 2024 ut gammelt røropplegg i leilighet 43 til rør i rør og fikk kun refundert kr.6000,-, selv om at sameiets egenandel på det tidspunktet var kr. 12000,-.

Dette på tross av at ordlyden i rundskriv nr 4-2007 fastslår at refusjonen skal være tilsvarende sameiets egenandel ved skader, altså kr. 12000,- (pr. 2024).

Vi foreslår at sameiet refunderer et beløp tilsvarende sameiets egenandel når gammelt rørsystem oppgraderes til rør-i-rør-system, som tidligere vedtatt i 2007.

Mvh
Anne Jameson og Svein Skrede
Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Selv om forslagsstiller søkte og Styret med basis I vedtak fra 2010 tildelte refusjon på kr 6000,- kan ikke Styret akseptere at slike utgifter fremover skal belastes Sameiet. Ordningen som beskrives i forslaget anses å være foreldret ved at metoden "rør I rør", siden 2010 må anses å ha blitt bransjestandard, ref TEK 17. Mange seksjonseiere som i senere år pusset opp kjøkken/bad har oppfattet denne ordningen allerede som opphørt og har følgelig ikke søkt refusjon. De har fulgt relevante krav og selv betale de kostnader dette innebærer.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes Forslag 3 a:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Styret alternative forslag- Forslag 3b –Refusjon av kostnader til rør i rør opphører

Styret ønsker med basis I argumentasjon under forslag 3a, å fremme et alternativt forslag om at ordningen om refusjon fra Sameiet ved installasjon av "rør I rør", opphører, og at vedtaket fra 2010, derav kanselleres i sin helhet og med umiddelbar virkning.

Det stemmes Forslag 3 b:

Antall for:..... Antall Mot:.....



Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Vedlegg 4 – Forslag 4 Innhenting av forsikringspakke for Sameiet

Vi har vært i kontakt med Gjensidige Forsikring for orientere oss om hva forsikringen dekker. Sameiets forsikring inneholder bl.a. ikke bekjempelse av skadedyr. Saksbehandler informerte om at det var rom for forhandlinger etter å ha sett på sameiets forsikringspolise.

Budsjett forsikring sameiet Fallanveien 30 i 2024, 64 enheter.	Kr 544.000
Budsjett forsikring et annet sameie i 2024, 74 enheter.	Kr 195.000

Vi foreslår at det blir innhentet nye tilbud på sameie forsikring med oppdaterte Forsikringspakker og priser.

Mvh
Anne Jameson og Svein Skrede
Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Styret ønsker innledningsvis å påpeke at Seksjonseiere ikke har mandat til på vegne av Sameiet, å involvere seg i Avtaler Sameiet har. Ved Styrets kontakt med Gjensidige etter mottak av dette forslaget, anser Gjensidige at kontakten som har skjedd er en intern brist i deres taushetsplikt ovenfor Sameiet. Verken Gjensidige eller Styret kan gå god for tallene som er fremlagt i forslaget.

Styret ønsker å gjøre Årsmøtet oppmerksom på at alle avtaler som Sameiet har, er gjenstand for årlig vurdering.

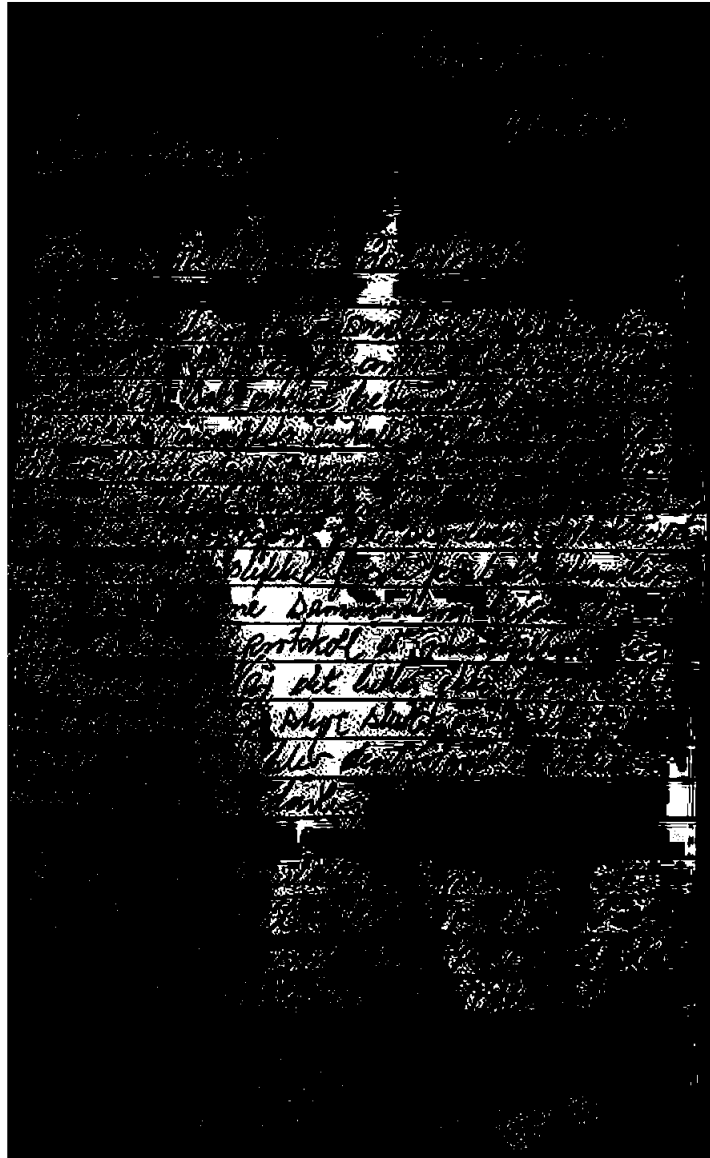
Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Innkalling til Årsmøte 2025 - Sameiet Fallanveien 30

Vedlegg 5 – Forslag 5 Vaskerom Blokk B



Styrets kommentar.

Forslaget oppfattes av Styret å være et innspill til inventar og drift av vaskerommet I Blokk B uten at det fremgår klart hva forslaget gjelder. Ut fra hva som ble diskutert på Årsmøte 2024, velger vi å tolke årets forslag som å ønske å fornye "Rullen" og fjerne tørkestativet. Styret anbefaler ingen endring av inventar og eller drift av vaskerommet I Blokk B.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....