



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 708 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALSENSGATE 27
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 824	1 015 983
Sum inntekter		1 023 824	1 015 983
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	57 050
Annen driftskostnad		995 202	772 043
Sum kostnader		1 052 957	829 093
Driftsresultat		-29 133	186 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 608	16 084
Sum finansinntekter		14 608	16 084
Annen finanskostnad		24 540	22 441
Sum finanskostnader		24 540	22 441
Netto finans		-9 932	-6 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 065	180 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 065	180 533
Årsresultat		-39 065	180 533
Totalresultat		-39 065	180 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 065	180 533
Sum overføringer og disponeringer		-39 065	180 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			5 601
Andre fordringer		53 546	58 377
Sum fordringer		53 546	63 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		742 505	590 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 505	590 800
Sum omløpsmidler		796 051	654 777
SUM EIENDELER		796 051	654 777

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 734	127 799
Sum opptjent egenkapital		88 734	127 799
Sum egenkapital		88 734	127 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		625 839	488 454
Sum annen langsiktig gjeld		625 839	488 454
Sum langsiktig gjeld		625 839	488 454
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131	129
Leverandørgjeld		25 490	20 994
Annen kortsiktig gjeld		55 858	17 402
Sum kortsiktig gjeld		81 479	38 525
Sum gjeld		707 318	526 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 051	654 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555275

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 708 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALSENSGATE 27
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 824	1 015 983
Sum inntekter		1 023 824	1 015 983
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	57 050
Annen driftskostnad		995 202	772 043
Sum kostnader		1 052 957	829 093
Driftsresultat		-29 133	186 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 608	16 084
Sum finansinntekter		14 608	16 084
Annen finanskostnad		24 540	22 441
Sum finanskostnader		24 540	22 441
Netto finans		-9 932	-6 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 065	180 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 065	180 533
Årsresultat		-39 065	180 533
Totalresultat		-39 065	180 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 065	180 533
Sum overføringer og disponeringer		-39 065	180 533



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			5 601
Andre fordringer		53 546	58 377
Sum fordringer		53 546	63 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		742 505	590 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 505	590 800
Sum omløpsmidler		796 051	654 777
SUM EIENDELER		796 051	654 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 734	127 799
Sum opptjent egenkapital		88 734	127 799



Sum egenkapital	88 734	127 799
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	625 839	488 454
Sum annen langsiktig gjeld	625 839	488 454
Sum langsiktig gjeld	625 839	488 454
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	131	129
Leverandørgjeld	25 490	20 994
Annen kortsiktig gjeld	55 858	17 402
Sum kortsiktig gjeld	81 479	38 525
Sum gjeld	707 318	526 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	796 051	654 777



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



SAMEIET FALSENSGATE 27

Innkalling til årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

Mandag 7. juni 2021 – kl 18.00

Digitalt via ZOOM

Dagsorden

1. Åpning og konstituering
 - Valg av møteleder, referent og protokollundertegnere
 - Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - Fremmøte og fullmakter
2. Årsrapport og årsregnskap 2020
3. Godtgjørelse til styre og valgkomite
4. Budsjett 2021
5. Innmeldte saker
6. Valg av revisor
7. Valg av styre og valgkomite

Vedlegg:

- Årsrapport 2020
- Regnskap 2020
- Revisors beretning 2020 (ettersendes)
- Honorar til styre og valgkomite
- Valg av revisor
- Budsjett 2021
- Innmeldte saker
- Innstilling fra valgkomiteen
- Fullmaktskjemaer

Oslo, 30 mai 2021
Sameiet Falsensgate 27
Styret
(sign.)



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

7. juni 2021 kl 18.00
Digitalt via ZOOM

STEMMESEDDEL / FULLMAKT

Undertegnede, eier av seksjon nr. _____, gir fullmakt til

Styreleder _____ (annen person/skriv navn)

Sak nr.:	Stemmer for:	Stemmer i mot:	Stemmer blankt:
1. Godkjenning av innkalling / dagsorden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Godkjenning av årsrapport og regnskap 2020	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre/valgkomite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Godkjenning av budsjett for 2021	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Innmeldte saker Innbetaling av kontantbeløp på kr 100.000,- til reduksjon av lån ifm rørprosjekt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gjenvalg av revisor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Valg av styre og valgkomite iht innstilling fra valgkomiteen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentarer:

(Putt i postkassen til styreleder i B-oppgangen eller send via e-post til falsensgate27@gmail.com).

Sted / dato: _____

Seksjon nr.: _____

Navn (med blokkbokstaver): _____

Signatur: _____

Side 1 / 1



SAMEIET FALSENSGATE 27

**Årsmøte i Sameiet Falsensgate 27
7. juni 2021 - kl. 18.00**

FULLMAKT

Undertegnede, eier av seksjon nr. _____, gir

Styreleder _____ (annen person/skriv navn)

fullmakt til å stemme for meg på Årsmøtet 26.04.2018.

(Kryss av for ønsket alternativ over og putt i postkassen til styreleder/send på e-post til styret eller lever til annen person du velger).

Sted / dato: _____

Navn (med blokkbokstaver): _____

Signatur: _____



Til årsmøtet i Sameiet Falsensgate 27

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Falsensgate 27s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Falsensgate 27



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.

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, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsrapport 2020 for Sameiet Falsensgate 27

1. Virksomheten

Virksomheten er et sameie bestående av 29 seksjoner og ligger i Grünerløkka bydel i Oslo kommune, gnr 227, bnr 132, org.nr 979708173.

2. Styre og valgkomite

Styret har siden årsmøtet 25.05.2020 hatt følgende 4 medlemmer: Tone Fredø (styreleder) og styremedlemmene Geir Knutstad, Bjørn Bergene og Milica Marasovic.

Varamedlemmer i styret har vært Susanne Holthe og Kjersti Hattrem

Styret har i perioden fram til årsmøte i 2021 avholdt 8 ordinære styremøter.

Arbeidende valgkomite har bestått av Ragnhild Røed.

3. Økonomi

Sameiet bruker OBOS Eiendomsforvaltning AS (tidligere HBRI AS) som regnskapsfører. Sameiets revisor har vært PricewaterhouseCoopers AS, avdeling Oslo.

Regnskapet for 2020 viser et planlagt negativt driftsresultat. Det kommer bl.a. av at sameiet installerte nytt porttelefon-anlegg sommeren 2020 (en kostnad som ble belastet vedlikeholdsfondet). Driftsunderskuddet er likevel lavere enn budsjettet, hovedsaklig fordi deler av prosjektkostnadene for rørprosjektet, som ble budsjettet for 2020, først vil påløpe i 2021. Styret anser driften som forsvarlig.

Sameiets likviditet er god. Per 31.12.2020 har sameiet en kontantbeholdning på kr 742.505,34, hvorav kr 380.416,45 er avsatt til vedlikeholdsfond. Grunnet sameiets gjeld (ref til note 13 i årsregnskapet) er sameiets opptjente egenkapital dog ikke høyere enn kr 88.734,-.

Styret er ikke kjent med andre forhold etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

4. Drift og vedlikehold

Vaktmestertjenester dekkes av 1 Hjelpende Hånd AS (1HH). De utfører generelt tilsyn og holder orden i gården. De står også for gartnerarbeid etter avtale, renhold i trappeoppgangene og snørydding/strøing i vintersesongen.

Dugnad ble gjennomført 18. juni. Til tross for Covid-pandemi var det godt oppmøte og god dugnadsånd. Vi fikk tømt kjeller og loft for hensatte saker og ting og plantet blomster i krukker og ampeller. Dugnaden ble som vanlig avsluttet med grilling av pølser og hyggelig samvær.

Generelt og akutt vedlikehold er utført fortløpende. Dette inkluderer fjerning av tagging på fasade mot gaten samt maling av fasaden i hele lengden opp til vinduer i første etg., arbeider som ble utført av Thorendal AS i juni.

Nytt porttelefon-anlegg og nye ringeklokker i oppgangene ble installert i slutten av august av Assistent Partner AS. Her hadde seksjonseierne mulighet til å oppgradere til svarapparat med videoskjerm i leilighetene mot å betale et tillegg kontant. Totalt 13 seksjonseiere benyttet seg av den



SAMEIET FALSENSGATE 27

muligheten.

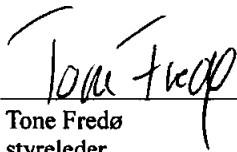
El-kontroll (NEK 405, næring) av sameiets fellesanlegg ble gjennomført i oktober 2020 av firmaet Elsjekk AS. Kontrollen viste 9 avvik, hvorav 4 ble kategorisert som viktige og 5 som mindre viktige. Ingen av avvikene var alvorlige. Utbedring av avvikene ble bestilt til januar 2021.

Årlig tilsyn av manuelle brannslukkere i fellesarealene ble gjennomført i desember 2020 av GK Agentur AS i henhold til avtale.

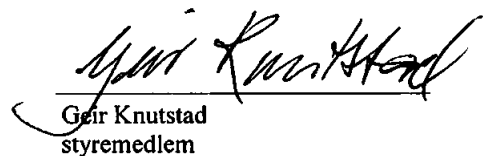
Bytte av vann- og avløpsrørene i gården ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 6. februar 2020. OBOS Prosjekt AS er leid inn som prosjektledere for arbeidet. De har stått for dokumentasjon og tilbudsbeskrivelse av jobben, som ble sendt seks aktuelle entreprenører 4. kvartal 2020. Etter gjennomgang av mottatte tilbud bestemte styret seg for å gå videre til oppklarende møter med to av tilbyderne, og valg av entreprenør ble tatt i slutten januar 2021. Arbeidene i leilighetene planlegges å starte i august 2021 og forventes avsluttet i midten av oktober 2021.

Styret har godkjent overdragelser av 3 seksjoner i 2020.

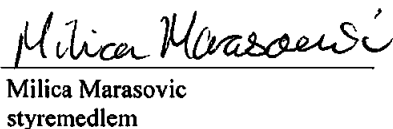
Oslo, 2. mai 2021



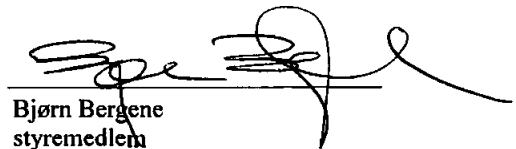
Tone Fredø
styreleder



Geir Knutstad
styremedlem



Milica Marasovic
styremedlem



Bjørn Bergene
styremedlem



SAMEIET FALSENSGATE 27

SAMEIET FALSENSGATE 27
ORG.NR. 979 708 173, KUNDENR. 3746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 014 624	1 000 806	1 015 608	0
Andre inntekter	3	9 200	15 177	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 023 824	1 015 983	1 025 608	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 050	-7 755	0
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 125	-4 250	0
Andre honorarer		-5 000	0	-5 000	0
Regnskapsførerhonorar		-42 574	-41 495	-42 575	0
Konsulenthonorar	7	-14 719	-68 518	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-281 612	-25 635	-372 500	0
Forsikringer		-97 748	-93 753	-99 650	0
Kommunale avgifter	9	-225 248	-210 291	-224 700	0
Energi/fyring		-13 822	-17 732	-18 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-177 029	-175 486	-177 500	0
Andre driftskostnader	10	-133 326	-135 008	-139 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 052 957	-829 093	-1 145 930	0
DRIFTSRESULTAT		-29 133	186 890	-120 322	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 608	16 084	0	0
Finanskostnader	12	-24 540	-22 441	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 932	-6 357	0	0
ÅRSRESULTAT		-39 065	180 533	-120 322	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	52 734		
Til opptjent egenkapital		0	127 799		
Fra opptjent egenkapital		-39 065	0		



SAMEIET FALSENSGATE 27

SAMEIET FALSENSGATE 27
ORG.NR. 979 708 173, KUNDENR. 3746

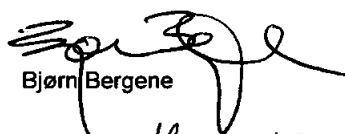
BALANSE


	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Kundefordringer		0	5 601
Forskuddsbetalte kostnader		53 476	58 377
Driftskonto OBOS-banken		380 416	213 924
Sparekonto OBOS-banken		362 089	376 876
SUM OMLØPSMIDLER		796 051	654 777
SUM EIENDELER		796 051	654 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppljent egenkapital		88 734	127 799
SUM EGENKAPITAL		88 734	127 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	625 839	488 454
SUM LANGSIKTIG GJELD		625 839	488 454
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 304	17 402
Leverandørgjeld		25 490	20 994
Påløpte renter		131	129
Annen kortsiktig gjeld	14	38 554	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 479	38 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 051	654 777
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2021

Styret i Sameiet Falsensgate 27


Tone Fredø


Bjørn Bergene


Milica Marasovic


Geir Knutstad



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	680 484
Vedlikeholdsfond	105 852
Internett HomeNet	93 612
Kabel-tv	81 432
Lån	53 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 014 624

NOTE: 3

ANDRE INTEKTER

Automatpenger	5 440
Innflyttingsgebyr	3 000
Nøkler	760
SUM ANDRE INTEKTER	9 200



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-9 386
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 333
SUM KONSULENTHONORAR	-14 719

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, utskifting sanitæranlegg	-87 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-87 500
Drift/vedlikehold bygninger	-155 500
Drift/vedlikehold VVS	-5 415
Drift/vedlikehold elektro	-10 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 083
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-281 612

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-111 925
Feieavgift	-5 273
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 248



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 980
Container	-3 510
Driftsmateriell	-198
Vaktmestertjenester	-65 605
Renhold ved firmaer	-33 948
Snørydding	-19 903
Trykksaker	-150
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-517
Telefon, annet	-300
Porto	-390
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 326

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 946
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 546
SUM FINANSINNEKTER	14 608

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 220
Renter på leverandørgjeld	-61
SUM FINANSKOSTNADER	-24 540

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-575 000	
Nedbetalt tidligere	86 546	
Nedbetalt i år	32 615	
		-455 839

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-170 000	
		-170 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-625 839



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -38 554

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -38 554

T.F. BB MM ØK



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2021

Sak 3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styret ber om godkjenning av styrehonorar for perioden 2020/2021 som følger:

- *Tone Fredø, styreleder – kr 20.000,-*
- *Geir Knutstad, styremedlem – kr 10.000,-*
- *Bjørn Bergene, styremedlem – kr 10.000,-*
- *Milica Marasovic, styremedlem – kr 10.000,-*

Styret ber om godkjenning av honorar til medlemmene av valgkomiteen som følger:

- *Ragnhild Røed – kr 5.000,-*

Størrelse på honorarene er vedtatt på tidligere sameiermøter.



3746 – FALSENSGATE 27 B/S Budsjettforslag 2021

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Forslag Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER			
Innkrevde felleskostnader	855 528	842 522	864 388
Innbetaling vedlikeholdsfond	105 852	105 852	105 852
Innbetaling lån	53 244	52 432	206 500
Andre inntekter	9 200	15 177	7 500
SUM DRIFTSINNETEKTER	1 023 824	1 015 983	1 184 240
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	-7 755	-7 050	-7 755
Styrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	-4 125	-4 125	-4 250
Andre honorarer	-5 000	0	-5 000
Regnskapsførerhonorar	-42 574	-41 495	-43 725
Konsulenthonorar	-14 719	-68 518	-5 000
Drift/vedlikehold – Rørbytte ***)	-87 500	0	-9 715 000
Drift og vedlikehold *)	-194 112	-25 635	-133 000
Forsikringer	-97 748	-93 753	-98 504
Kommunale avgifter	-225 248	-210 291	-228 900
Energi/fyring	-13 822	-17 732	-25 000
TV/Internett – GET/HomeNet	-177 029	-175 486	-178 512
Andre driftskostnader **)	-133 326	-135 008	-174 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 052 958	-829 093	-10 668 646
DRIFTSRESULTAT	-29 134	186 890	-9 484 406
FINANSINNETEKTER/KOSTNAD			
Finansinntekt (inkl Gjensidige)	14 608	16 084	14 500
Finanskostnad (renter/gebyr)	-24 540	-22 441	-163 000
Finanskostnad (avdrag lån)			
Res. Finansinntekt/kostnad	-9 932	-6 357	-148 500
ÅRSRESULTAT:	-39 066	180 533	-9 632 906

*) Drift og vedlikehold: -55 000 Pipebuer
 -18 000 HMS/Brannsikring
 -60 000 Div drift og vedlikehold
-133 000

***) Andre driftskostnader -124 425 Vaktmestertjeneste inkl snømåking og trappevask
 -49 575 Div drift
-174 000

***) Rørbytte -7 685 000 Tore Orvei AS
 -435 000 OBOS Prosjekt
 -1 595 000 Uforutsette kostnader/byggherrerreserve
-9 715 000

Kommentar:

Driftsresultat for 2021 ekskl utgifter/innbetaling lån til rørprosjektet ville blitt kr 24.000,-.

Oslo, 19.05.21



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2021

Sak 5. Innmeldte saker

5.1. Kontant innbetaling til reduksjon av lån for rør- og våtromsrehabilitering

Saken er innmeldt av eiere av seksjon 22, Stein Garang og Anne Olen Aasen.

Ekstra innbetaling fra eiere av seksjoner i Falsens gate 27 ifm rørfornyingsprosjektet.

Rørfornyingsprosjektet medfører en relativt stor økning av fellesutgiftene for seksjonseierne.

Renten som sameiet får er relativt mye høyere enn seksjonseierne kan få privat.

For å redusere økningen i fellesutgifter foreslås det at hver andelseier betaler inn en engangssum på 100.000,- NOK. Dette vil redusere det totale lånet med 2.900.000,- og medføre lavere renteutgifter og felleskostnader for den enkelte andelseier.

Vi foreslår at 1/1-2022 feks kan være et tidspunkt for innbetaling av kontantbeløpet fra seksjonseierne.

Mvh

Anne Olen Aasen og Stein Garang, leilighet 22.

Styrets kommentar:

Styret er innforstått med at flere gjerne vil betale inn et kontantbeløp for å senke lånebeløpet og dermed få en lavere økning av felleskostnadene.

Styret er derimot lite villige til å begynne arbeidet med å hente inn kontantbeløp fra sameierne på det nåværende tidspunkt. Det er heller ikke sikkert alle har mulighet til innbetaling på kort varsel. Nå når prosjektet allerede er påbegynt, må vi være sikre på at vi har penger til å dekke de kostnadene som nå er løpende.

En reduksjon av lånebeløpet på 2,9 millioner vil gi ca kr 400,- i lavere felleskostnad per måned.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at årsmøtet diskuterer saken og stemmer over om det skal foretas en kontantinnbetaling på kr 100.000,- eller ikke.

Om det vedtas at det skal innbetales et kontantbeløp, foreslår styret at datoen for innbetaling settes til 1. juni 2022.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2021

Sak 6. Valg av revisor

Vi har rabattert pris på revisortjenester gjennom OBOS.

Styret anbefaler derfor gjenvalg PricewaterhouseCoopers AS, avdeling Oslo som revisor for sameiet.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2021

Sak 7. Valg av styre og valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

I henhold til sameiets vedtekter § 15 skal styret ha 3 – 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Dagens styre består av:

Styreleder: Tone Fredø (B/15) ble valgt for 2 år i 2019 og er på valg.

Styremedlem: Bjørn Bergene (A/3) ble valgt for 2 år i 2019 og tar ikke gjenvalg.

Styremedlem: Militcia Marasovic (B/1) ble valgt for 2 år i 2020 og er ikke på valg.

Styremedlem: Geir Knutstad (B/4) ble valgt for 2 år i 2020 og er ikke på valg.

Varamedlem: Kjersti Hattrem (B/4) ble valgt for 2 år i 2020 og er ikke på valg.

Valgkomiteen innstiller følgende sameiere til valg:

STYRE:

Tone Fredø (B/15), styreleder - gjenvelges for 2 år

Håkon Strand Klausen (A/6), styremedlem - ny, velges for 2 år.

Anders Geitle (C/29), varamedlem - ny, velges for 2 år

VALGKOMITE:

Ragnhild Røed (B-27) - gjenvelges for 1 år

Oslo 30. mai 2021

Ragnhild Røed (B/27)
(sign.)