



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 612 393	1 178 193
Sum inntekter		1 612 393	1 178 193
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		833 988	9 635 405
Sum kostnader		896 743	9 698 160
Driftsresultat		715 650	-8 519 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 252	13 907
Sum finansinntekter		17 252	13 907
Annen finanskostnad		364 928	103 009
Sum finanskostnader		364 928	103 009
Netto finans		-347 676	-89 102
Ordinært resultat før skattekostnad		367 974	-8 609 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 974	-8 609 069
Årsresultat		367 974	-8 609 069
Totalresultat		367 974	-8 609 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 974	-8 609 069
Sum overføringer og disponeringer		367 974	-8 609 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1	
Andre fordringer		87 356	58 025
Sum fordringer		87 357	58 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 805	676 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 805	676 911
Sum omløpsmidler		1 046 162	734 936
SUM EIENDELER		1 046 162	734 936

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 152 362	8 520 336
Sum opptjent egenkapital		-8 152 362	-8 520 336
Sum egenkapital		-8 152 362	-8 520 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 109 238	8 637 852
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 238	8 637 852
Sum langsiktig gjeld		9 109 238	8 637 852
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 645	1 443
Leverandørgjeld		58 130	602 598
Annen kortsiktig gjeld		28 511	13 378
Sum kortsiktig gjeld		89 286	617 419
Sum gjeld		9 198 524	9 255 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 046 162	734 936



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503615

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 612 393	1 178 193
Sum inntekter		1 612 393	1 178 193
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		833 988	9 635 405
Sum kostnader		896 743	9 698 160
Driftsresultat		715 650	-8 519 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 252	13 907
Sum finansinntekter		17 252	13 907
Annen finanskostnad		364 928	103 009
Sum finanskostnader		364 928	103 009
Netto finans		-347 676	-89 102
Ordinært resultat før skattekostnad		367 974	-8 609 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 974	-8 609 069
Årsresultat		367 974	-8 609 069
Totalresultat		367 974	-8 609 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 974	-8 609 069
Sum overføringer og disponeringer		367 974	-8 609 069



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	1		
Andre fordringer		87 356	58 025
Sum fordringer		87 357	58 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 805	676 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 805	676 911
Sum omløpsmidler		1 046 162	734 936
SUM EIENDELER		1 046 162	734 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 152 362	8 520 336
Sum opptjent egenkapital		-8 152 362	-8 520 336



Sum egenkapital	-8 152 362	-8 520 336
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 109 238	8 637 852
Sum annen langsiktig gjeld	9 109 238	8 637 852
Sum langsiktig gjeld	9 109 238	8 637 852
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 645	1 443
Leverandørgjeld	58 130	602 598
Annen kortsiktig gjeld	28 511	13 378
Sum kortsiktig gjeld	89 286	617 419
Sum gjeld	9 198 524	9 255 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 046 162	734 936



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



SAMEIET FALSENSGATE 27

Innkalling til årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

Onsdag 10. mai 2023 – 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 2022
3. Godtgjørelse til styre og valgkomite
4. Budsjet 2023
5. Valg av revisor
6. Valg av styre og valgkomite
7. Forslag fra styret
8. Innmeldte saker

Vedlegg:

- ▲ Årsrapport 2022
- ▲ Årsregnskap 2022
- ▲ Revisors beretning 2022
- ▲ Honorar til styre og valgkomite
- ▲ Valg av revisor
- ▲ Budsjet 2023
- ▲ Innstilling fra valgkomiteen
- ▲ Innmeldte saker
- ▲ Vedlikeholdsplan
- ▲ Stemmesedler og fullmaktskjemaer

Oslo, 19. april 2022
Sameiet Falsensgate 27
Styret
(sign.)

Side 1 / 1



SAMEIET FALSENSGATE 27

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 156	1 169 813	1 653 373	0
Andre inntekter	3	62 237	8 380	64 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 612 393	1 178 193	1 717 373	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	0
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 540	-5 000	0
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	0
Regnskapsførerhonorar		-45 123	-43 724	-45 123	0
Konsulenthonorar	7	-27 059	-4 081	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-75 736	-8 901 895	-117 750	0
Forsikringer		-106 674	-98 504	-99 250	0
Kommunale avgifter	9	-237 614	-229 164	-236 104	0
Energi/fyring		0	-23 935	-136 600	0
TV-anlegg/bredbånd		-198 118	-178 430	-191 500	0
Andre driftskostnader	10	-136 415	-149 133	-177 470	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-896 743	-9 698 160	-1 076 552	0
DRIFTSRESULTAT		715 650	-8 519 967	640 821	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 252	13 907	0	0
Finanskostnader	12	-364 928	-103 009	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-347 676	-89 102	0	0
ÅRSRESULTAT		367 974	-8 609 069	640 821	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-88 733		
Udekket tap		0	-8 520 336		
Reduksjon udekket tap		367 974	0		

Årsregnskap 2022

V.W. TF
HAK Side 1 / 6



SAMEIET FALSENSGATE 27

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


BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		385	86
Forskuddsbetalte kostnader		54 303	57 939
Energiavregning	15	32 668	0
Driftskonto OBOS-banken		359 356	188 022
Sparekonto OBOS-banken		579 245	468 853
Sparekonto OBOS-banken II		20 203	20 035
SUM OMLØPSMIDLER		1 046 162	734 936
SUM EIENDELER		1 046 162	734 936
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 152 362	-8 520 336
SUM EGENKAPITAL		-8 152 362	-8 520 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 109 238	8 637 852
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 109 238	8 637 852
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 511	13 378
Leverandørgjeld		58 130	602 598
Påløpte renter		2 645	1 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 286	617 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 046 162	734 936
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023

Styret i Sameiet Falsensgate 27


Tone Fredø


Vigdis Nordli (varamedlem)


Håkon Arentz-Klausen


Anders Hansson Geitle



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	710 799
Lån leiligheter	487 295
Vedlikeholdsfond	105 852
Internett HomeNet	100 572
Kabel-tv	94 076
Lån	51 562
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 156

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	1 540
Regnskapskorrigeringer	7
Nøkler	2 690
OBOS gir tilbake	58 000
SUM ANDRE INNETEKTER	62 237

V.W. H
AE
HAK



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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 716
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 843
Soon Takst AS	-19 500
SUM KONSULENTHONORAR	-27 059

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 897
Drift/vedlikehold elektro	-18 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 783
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 749
Kostnader dugnader	-3 783
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 736

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-120 979
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 614



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-70 565
Renhold ved firmaer	-37 660
Snørydding	-21 363
Andre fremmede tjenester	-361
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-931
Telefon, annet	-304
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 415

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 708
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 617
SUM FINANSINNTEKTER	17 252

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 528
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-348 400
SUM FINANSKOSTNADER	-364 928

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-575 000

Nedbetalt tidligere

154 650

Nedbetalt i år

35 954

-384 396

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-8 300 000

Økning i år

-680 000

Nedbetalt tidligere

82 498

Nedbetalt i år

172 660

-8 724 842

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 109 238

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-111 600

SUM INNETEKTER

-111 600

KOSTNADER

Strøm

144 268

SUM KOSTNADER

144 268

SUM ENERGIAVREGNING

32 668

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Til årsmøtet i Sameiet Falsensgate 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Falsensgate 27 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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 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.

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



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.

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 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, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsrapport 2022 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. Styret og valgkomite

Styret har siden årsmøtet 27.04.2022 hatt følgende 4 medlemmer: Tone Fredø (styreleder) og styremedlemmene Håkon Arentz-Klausen, Milica Marasovic og Anders Geitle.

Varamedlemmer i styret har vært Paal-André Bruun og Vigdis Nordli.

Arbeidende valgkomite har bestått av Ragnhild Røed.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

3. Økonomi

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Resultatregnskapet viser et årsresultat på kr 367 974. Kostnadene for regulær drift av sameiet holdt seg godt under budsjett.

Per 31.12.2022 har sameiet en kontantbeholdning på kr 958 804 hvorav kr 579 244 er avsatt til vedlikeholdsfond.

Per 31.12.2022 har sameiet fellesgjeld på til sammen kr 9 109 238. I ekstraordinært årsmøte den 19.10.2022 ble det, med knapp margin, vedtatt en kontant innbetaling fra alle sameiere for å redusere denne. Planen var å nedbetale på gjelden innen utgangen av 2022. Da flere sameiere meldte tilbake til styret om problemer med å innfri dette, besluttet styret enstemmig å utsette innbetalingen til 01.07.2023.

Sameiet har vært forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret godkjente overdragelse av 1 seksjon i 2022.

«OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» er en støtteordning rettet mot miljøfremmende tiltak som gjennomføres i borettslag og sameier tilknyttet OBOS. Sameiet fikk i 2021 innvilget kr 58.000,- i støtte for etablering av felles varmtvann og individuelle varmtvannsmålere. Støtten ble utbetalt i 2022. Ett av kriteriene for tilskuddet var at OBOS i 5 år får rykke inn en annonse som omtaler dette i vår årsrapport.

4. Drift og vedlikehold

Det er ikke utført større vedlikeholdsarbeider i sameiet i 2022.

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

Generelt og akutt vedlikehold er utført fortløpende.

Årlig tilsyn av manuelle brannslukkere i fellesarealene ble gjennomført i desember 2022. NOHA,

Årsrapport 2022

V.M.
Side 1 / 2

HAK
AK



SAMEIET FALSENSGATE 27

Sikkerhet AS v/Gøran Karlstad har i 2022 vært ansvarlig for tilsyn av sameiets brannvarslingssystem. Sameiet har fått melding om at nåværende brannvarslingssystem fases ut fordi produsenten har trukket seg ut av Norge og at det ikke vil være mulig å drifte systemet videre. Sameiet må således investere i et nytt brannvarslingssystem.

Rør- og våtromsprosjektet ble ferdigstilt høsten 2021. I november 2022 ble det, som en ettårs-befaring, sendt ut skjemaer til alle sameiere for tilbakemelding til Tore Orvei AS. Sett i forhold til prosjektets størrelse, kom det inn få klager på utført arbeid og ingen av dem var av alvorlig karakter. Utbedringer er utført fortløpende.

Nytt berederanlegg for varmtvann i kjelleren har gjennomgått sitt første driftsår. Det har fungert uten problemer og vi må se oss godt fornøyd med dette.

Ettersyn av pipeløp og ildsteder i leilighetene ble gjennomført av Brann- og redningsetaten høsten 2022 etter initiativ fra styret. Styret ønsket dette gjennomført fordi det ble meldt inn problemer med innsig av røyk i enkelte leiligheter og vi ønsket å få avklart om dette kunne skyldes pipeløpene eller ildsteder i leilighetene. Det ble ingen anmerkninger på pipeløpene, og heller ikke på ildsteder i noen av leilighetene, så vidt styret bekjent. Styret ble informert om at vårt sameie ikke er alene om å ha dette problemet i Oslo, og at løsningen er enten å opprettholde fyringsforbud, å blinde ildsteder eller å installere utsug på toppen av pipeløpene.

Dugnad ble gjennomført 11. mai 2022.

5. Vedlikeholdsplan

Styret har i 2022 fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for sameiet. Den viser at vi innenfor de nærmeste 10 årene må gjennomføre vedlikehold som vil være kostnadskrevende. Sameiet er derfor anbefalt å øke avsetningen til vedlikeholdsfondet.

Vedlikeholdsplanen sendes ut til alle sameiere til orientering.

Oslo, 15. april 2023

Tone Fredø, styreleder

Håkon Arentz-Klausen, styremedlem

for

Milica Marasovic, styremedlem

Anders Geitle, styremedlem



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2023

Sak 3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styret ber om godkjenning av styrehonorar for perioden 2022/2023 som følger:

- ▲ *Tone Fredø, styreleder – kr 20.000,-*
- ▲ *Anders Geitle, styremedlem – kr 10.000,-*
- ▲ *Håkon Arentz-Klausen, 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

Forslag budsjett 2023

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Forslag Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1 550 156	863 732	854 262
Innbetaling vedlikeholdsfond		105 852	105 852
Innbetaling lån		200 229	666 984
Innbetaling akonto VV		0	111 600
Andre inntekter	62 237	8 380	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1 612 393	1 178 193	1 743 698
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	-7 250	-6 540	-7 250
Andre honorarer	-5 000	-5 000	-5 000
Regnskapsførerhonorar	-45 123	-43 724	-46 928
Konsulenthonorar	-27 059	-4 081	-5 000
Vedlikehold – Rørbytte	0	-8 802 851	0
Drift og vedlikehold *)	-75 736	-99 044	-70 000
Forsikringer	-106 674	-98 504	-98 000
Kommunale avgifter	-237 614	-229 164	-275 805
Energi/fyring		-23 935	-45 000
Internett – GlobalConnect	-198 118	-178 430	-104 052
Andre driftskostnader **)	-136 415	-149 133	-148 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-896 744	-9 698 161	-862 790
DRIFTSRESULTAT	715 649	-8 519 968	880 909
FINANSINNEKTER/KOSTNAD			
Finansinntekt (inkl Gjensidige)	17 252	13 907	10 000
Finanskostnad (renter/gebyr)	-364 928	-103 009	-501 452
Res. Finansinntekt/kostnad	-347 676	-89 102	-491 452
ARSRESULTAT:	367 973	-8 609 070	389 457

*) Drift og vedlikehold: -20 000 HMS/Brannsikring
 -50 000 Div drift og vedlikehold
 -70 000

**) Andre driftskostnader -128 500 Vaktmestertjeneste inkl snømåking og trappevask
 -6 228 Berederanlegg / serviceavtale Orvei
 -13 272 Div drift
 -148 000

Basert på 7,5% økning av felleskostnad pr 1/7-23.

Oslo, 09.04.2023

Årsmøte 2023 Sak 4 - Budsjett



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2023

Sak 5. Valg av revisor

Vi har rabattert pris på revisortjenester gjennom OBOS.

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

Sak 6. Valg av styre og valgkomite

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

Sameiet skal ha egen valgkomite, til denne skal det velges 1-2 medlemmer.

Sittende styre:

Styreleder: Tone Fredø (15/b) ble valgt for 2 år i 2021, er på valg.

Styremedlem: Håkon Arentz-Klausen (6/a) ble valgt for 2 år i 2021, tar ikke gjenvalg.

Styremedlem: Milica Marasovic (3/b) ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg.

Styremedlem: Anders Geitle (29/c) ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg.

Varamedlem 1: Vigdis Nordli (19/a) ble valgt for 1 år i 2022, er på valg.

Varamedlem 2: Paal-André Bruun (16/c) ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg.

Valgkomiteens innstilling til ledige verv/plasser i styret:

STYRE:

Styreleder: Tone Fredø (15/b), gjenvelges for 2 år.

Styremedlem : Paal Andre Bruun (16/c), ny - velges for 2 år.

Varamedlem 1: Vigdis Nordli (19/a), gjenvelges for 1 år

Varamedlem 2: Mari Standal Bjørnstad (18/a), ny - velges for 2 år.

VALGKOMITE:

Ragnhild Røed (27/b) - gjenvelges for 1 år

Oslo 29. april 2023

Ragnhild Røed (27/b)

(sign.)



SAMEIET FALSENSGATE 27

Sak 7. Forslag fra styret

7.1. Nytt brannvarslingsanlegg

NOAH Sikkerhet AS v/Gøran Karlstad ga i 2022 i forbindelse med tilsyn av sameiets brannvarslingssystem beskjed om at nåværende brannvarslingssystem fases ut fordi produsenten har trukket seg ut av Norge. Det vil ikke være mulig for NOAH Sikkerhet AS å drifte systemet videre. Sameiet må således investere i et nytt brannvarslingssystem.

Styret har gjort en vurdering av 3 ulike leverandører og har i løpet av vinteren hatt Norsk Brannvern, SFTY og Firesafe AS på befaring. Av disse var det Norsk Brannvern og Firesafe som kunne levere tilbud som er i samsvar med styrets ansvar for brannsikring. Firesafe ble valgt da de etter forhandlinger kunne levere betydelig billigere enn Norsk Brannvern. Firesafe har også 38 års historie og blir regnet som en seriøs aktør.

Tilbudet fra Firesafe AS består av et sentralt brannvarslingssystem, koblet til røykvarslere i leilighetene, med mulighet for avstillingsknapp i leiligheter som ønsker den opsjonen. Huseierens landsforbund ble også kontaktet for en nøytral anbefaling og var enig i oppsettet Firesafe foreslår.

Tilbud fra Firesafe AS for nytt system og utføring av prosjektet beløper seg til kr 283.750 (inkl mva.) og en kontrollavtale med en årlig kostnad på kr 9.000. I tillegg kommer det mulig opsjoner som f.eks. avstillingsknapp i egen leilighet.

Styret ber Årsmøtet stemme over hvordan dette skal finansieres.

Alternativ 1: Vi finansierer det med deler av midlene vi nå skal hente inn fra sameierne i juli. Slik at mindre går til nedbetaling av lånet, men vi får dekket kostnadene av brannvarslingssystemet

Alternativ 2: Vi finansierer det over vedlikeholdsfondet, der vi har stående kr 614.000.

Styret anbefaler at Årsmøtet velger alternativ 1, da midlene på vedlikeholdsfondet vil trenge til andre behov og vi vil unngå å måtte kreve inn innbetalinger utover felleskostnadene i fremtiden.

7.2. Røykutsugere til fire pipeløp

På ekstraordinært årsmøte høsten 2022 stemte sameierne ned forslaget om å installere røykutsugere på de 11 pipeløpene som ikke har det. Sameierne ba styret utrede om det er andre måter å løse problemet med røyklukt og innsig av røyk i enkelte leiligheter.

På grunn av dette ble det gjennomført tilsyn av pipeløp og ildsteder i leilighetene av Brann- og redningsetaten i Oslo høsten 2022. Det ble ingen anmerkninger på pipeløpene, og heller ikke på ildsteder i noen av leilighetene, så vidt styret bekjent. Styret ble informert om at vårt sameie ikke er alene om å ha dette problemet i Oslo, og at det som kan avhjelpe problemet er å installere utsug på toppen av pipeløpene.

4 pipebuer ble fjernet for å se om dette hjalp, men det har ikke hatt ønsket effekt.

En spørreundersøkelse blant eierne viste at det er enkelte leiligheter som er plaget, spesielt leiligheter høyt oppe på en side i A og B med tilstøtende pipeløp. Fra en av sameierne er det også meldt om luktplager til tross for fyringsforbud.

Sameiet har allerede installert en Exodraft røykutsuger over ett av pipeløpene i oppgang C, og denne fungerer godt. I sameiermøtet som vedtok denne installasjonen, ble det også vedtatt at om



SAMEIET FALSENSGATE 27

røykutsuget ga god effekt ville man kunne montere tilsvarende også på andre pipeløp om nødvendig.

Anbefaling fra styret:

For at beboere i gjeldene leiligheter skal ha mulighet til å benytte ildsted, anbefaler styret montering av Exodraft røykutsug på 4 pipeløp (tilstøtende løp – høyre side A og venstre side B).

Kostnad: ca kr 55.000,- per pipeløp / totalt ca kr 220.000,- (basert på tidligere tilbud).

Finansieres fra vedlikeholdsfondet, der vi i dag har stående kr 614.000,-.

7.3. Økning av innbetaling/avsetning til vedlikeholdsfondet

Sameiet har flere litt større vedlikeholdsoppgaver i horisonten. I ny vedlikeholdsplan, som er vedlagt er det anbefalt at vi avsetter kr 168.000 pr år (eks innkjøp/installasjon nytt brannvarslingsanlegg). Nå avsetter vi kr 108.000, som er altfor lite til å dekke kommende behov for vedlikehold.

Forslag: Styret anbefaler sameiet å øke månedlig innbetaling til vedlikeholdsfondet med 50% f.o.m. 1. juli 2023. Økningen kommer i tillegg til årlig regulering av felleskostnader iht KPI.

Sak 8. Innmeldte saker

8.1. Kontant innbetaling til reduksjon av fellesgjeld

Innmeldt av Paal-André Bruun, seksjon 16.

Jeg foreslår en ekstra kontantinnbetaling på 50.000 kr per seksjon for å ytterligere redusere fellesutgiftene. Forslag til innbetalingsdato er en fornuftig dag i desember 2023.