



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 979708173

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		1 711 954	3 542 276
Sum inntekter		1 711 954	3 542 276
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 196 891	1 348 600
Sum kostnader		1 259 646	1 411 355
Driftsresultat		452 308	2 130 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 611	20 431
Sum finansinntekter		24 611	20 431
Annen finanskostnad		530 903	516 784
Sum finanskostnader		530 903	516 784
Netto finans		-506 292	-496 353
Resultat før skattekostnad		-53 984	1 634 568
Årsresultat		-53 984	1 634 568
Totalresultat		-53 984	1 634 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 984	1 634 568
Sum overføringer og disponeringer		-53 984	1 634 568



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			
Andre fordringer		92 940	143 360
Sum fordringer		92 940	143 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 399	907 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 399	907 455
Sum omløpsmidler		809 339	1 050 815
SUM EIENDELER		809 339	1 050 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 571 778	6 517 794
Sum opptjent egenkapital		-6 571 778	-6 517 794
Sum egenkapital		-6 571 778	-6 517 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 328 683	7 418 681
Sum annen langsiktig gjeld		7 328 683	7 418 681
Sum langsiktig gjeld		7 328 683	7 418 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 883	53 878
Leverandørgjeld		15 779	66 146
Annen kortsiktig gjeld		33 772	29 904
Sum kortsiktig gjeld		52 434	149 928
Sum gjeld		7 381 117	7 568 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 339	1 050 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 711 954	3 542 276
Sum inntekter		1 711 954	3 542 276
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 196 891	1 348 600
Sum kostnader		1 259 646	1 411 355
Driftsresultat		452 308	2 130 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 611	20 431
Sum finansinntekter		24 611	20 431
Annen finanskostnad		530 903	516 784
Sum finanskostnader		530 903	516 784
Netto finans		-506 292	-496 353
Resultat før skattekostnad		-53 984	1 634 568
Årsresultat		-53 984	1 634 568
Totalresultat		-53 984	1 634 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 984	1 634 568
Sum overføringer og disponeringer		-53 984	1 634 568



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

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			
Andre fordringer		92 940	143 360
Sum fordringer		92 940	143 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 399	907 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 399	907 455
Sum omløpsmidler		809 339	1 050 815
SUM EIENDELER		809 339	1 050 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 571 778	6 517 794
Sum opptjent egenkapital		-6 571 778	-6 517 794



Sum egenkapital	-6 571 778	-6 517 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 328 683	7 418 681
Sum annen langsiktig gjeld	7 328 683	7 418 681
Sum langsiktig gjeld	7 328 683	7 418 681
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 883	53 878
Leverandørgjeld	15 779	66 146
Annen kortsiktig gjeld	33 772	29 904
Sum kortsiktig gjeld	52 434	149 928
Sum gjeld	7 381 117	7 568 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	809 339	1 050 815



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



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



SAMEIET FALSENSGATE 27

Innkalling til årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

Onsdag 7. mai 2025 – kl 17.00

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 2024
3. Godtgjørelse til styre og valgkomite
4. Budsjett 2025
5. Innmeldte saker
6. Valg av revisor
7. Valg av styre og valgkomite

Vedlegg:

- ▲ Årsrapport 2024
- ▲ Årsregnskap 2024
- ▲ Revisors beretning 2024
- ▲ Honorar til styre
- ▲ Budsjett 2025
- ▲ Valg av revisor
- ▲ Innstilling til valg (ettersendes)
- ▲ Innmeldt sak
- ▲ Stemmesedler og fullmaktskjemaer

Oslo, 29. april 2025
Styret
(sign.)



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsrapport 2024 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 ordinært årsmøte 22.05.2024 hatt følgende medlemmer: Tone Fredø (styreleder) og styremedlemmene Paal-André Bruun og Torstein Bentzen.

Varamedlemmer i styret har vært Vigdis Nordli og Mari Standal Bjørnstad.

Sameiet har ikke hatt valgkomite for perioden, og styret har selv stått for arbeidet med nye styremedlemmer.

Styret har i perioden siden forrige årsmøte avholdt 6 ordinære styremøter.

3. Økonomi

Sameiet bruker OBOS Eiendomsforvaltning AS som regnskapsfører. Sameiets revisor har vært BDO AS.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årets resultat vises i resultatregnskapet. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Per 31.12.2024 har sameiet en kontantbeholdning/arbeidskapital på kr 716.399,- hvorav kr 504.438,- er avsatt til vedlikehold.

Per 31.12.2024 har sameiet fellesgjeld på kr 7.328.683,-.

Sameiet er forsikret gjennom IF, avtale nr SP4870220.3.1.

Styret godkjente overdragelse av 1 seksjon og salg av 2 seksjoner i 2024.

«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

Vaktmestertjenester ble utført av Vaktmester Andersen AS. De har ansvar for generelt tilsyn og for å holde 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 er overtatt av Firesafe AS. Tidspunkt for tilsynet ble flyttet til februar 2025, og det vil heretter blir gjennomført samtidig med årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.

Nye brannører i kjeller og på loft, total 9 stk, ble satt inn av Firesafe AS høsten 2024. På grunn av nye sikkerhetsregler er det ikke lenger anledning til å ha smekklås på dørene. De nye dørene må



SAMEIET FALSENSGATE 27

derfor låses opp/igjen med nøkkel fra oppgangssiden. På innsiden har dørene vridere.

Vaskeriet er oppgradert med en ny vaskemaskin. Det ble vedtatt å bytte til en ny maskin da reparasjon av den gamle ville blitt uforholdsmessig dyr.

Ny hovedport: Styret har jobbet med anskaffelse av ny hovedport, som ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Ny port er foreløpig ikke på plass og arbeidet videreføres i 2025.

Dugnad ble gjennomført 30. april (3 deltok) og 17. september (15 deltok). Under høstens dugnad ble det loddet ut et gavekort pålydende kr 500,- blant de fremmøtte. Vinneren ble en ung leietaker som bor i C-oppgangen.

Oslo, 15. april 2025

Tone Fredø, styreleder
sign.

Paal-André Bruun, styremedlem
sign.

Torstein Bentzen
sign.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2025

Sak 3. Godtgjørelse til styre

Styret ber om godkjenning av styrehonorar for perioden 23.05.2024-07.05.2025 som følger:

- ▲ *Tone Fredø, styreleder – kr. 25.000,-*
- ▲ *Torstein Bentzen, styremedlem kr. 10.000,-*
- ▲ *Paal-André Bruun, styremedlem – kr. 10.000,-*
- ▲ *Vigdis Nordli, varamedlem – kr. 5.000,-*
- ▲ *Mari Bjørnstad, varamedlem – kr. 5.000,-*



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 704 100	1 629 440	1 711 856	0
Andre inntekter	3	7 854	1 912 836	3 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 711 954	3 542 276	1 715 356	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	0
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 593	-7 625	-8 050	0
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	0
Regnskapsførerhonorar		-49 415	-46 928	-49 415	0
Konsulenthonorar	7	-31 076	-4 366	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-352 039	-622 947	-394 000	0
Forsikringer		-101 286	-104 074	-102 500	0
Kommunale avgifter	9	-322 714	-276 618	-322 000	0
Energi/fyring		-87 650	-43 011	-45 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-109 203	-104 052	-109 150	0
Andre driftskostnader	10	-136 916	-138 979	-143 250	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 259 646	-1 411 355	-1 241 120	0
DRIFTSRESULTAT		452 308	2 130 921	474 236	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 611	20 431	21 000	0
Finanskostnader	12	-530 903	-516 784	-520 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-506 292	-496 353	-499 500	0
ÅRSRESULTAT		-53 984	1 634 568	-25 264	0
Overføringer:					
Udekket tap		-53 984	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 634 568		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		389	299
Forskuddsbetalte kostnader		26 299	24 659
Andre kortsiktige fordringer	13	46 515	59 451
Energiavregning	14	19 737	58 951
Driftskonto OBOS-banken		190 462	357 465
Sparekonto OBOS-banken		504 438	529 241
Sparekonto OBOS-banken II		21 499	20 749
SUM OMLØPSMIDLER		809 339	1 050 815
SUM EIENDELER		809 339	1 050 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 571 778	-6 517 795
SUM EGENKAPITAL		-6 571 778	-6 517 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 328 683	7 418 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 328 683	7 418 681
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 772	29 904
Leverandørgjeld		15 779	66 146
Påløpte renter		2 883	45 900
Påløpte avdrag		0	7 978
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 434	149 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 339	1 050 815
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2025

Styret i Sameiet Falsensgate 27

Tone Fredø

Torstein Bjørnulf Bentzen

Paal-andre Bruun

**NOTE: 1****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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	796 692
Lån leiligheter	620 058
Vedlikeholdsfond	178 194
Internett GlobalConnect	109 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 704 100

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 100
Flyttegebyr	1 000
Nøkler	2 754
SUM ANDRE INNTEKTER	7 854

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg er det utbetalt til valgkomiteen kr. 5 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 593.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 866
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 397
Kontulent & driftstjenester AS	-2 813
SUM KONSULENTHONORAR	-31 076

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 808
Drift/vedlikehold VVS	-6 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 725
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-72 039
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-6 724
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-352 039

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 697
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 714

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-62 888
Renhold ved firmaer	-66 758
Andre fremmede tjenester	-1 806
Andre kontorkostnader	-342
Telefon, annet	-150
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 916

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
SUM FINANSINTEKTER	24 611

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-530 876
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-530 903

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nedbetalingsavtale (innkalling av kapital)	46 515
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 515

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-111 600
SUM INNETEKTER	-111 600

KOSTNADER

Strøm	131 337
SUM KOSTNADER	131 337

SUM ENERGIAVREGNING	19 737
----------------------------	---------------

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.

NOTE: 15**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 verdøkninger 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.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-8 300 000

Økning 2022

-680 000

Nedbetalt tidligere

1 561 319

Nedbetalt i år

89 998

-7 328 683

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 328 683

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FALSENSGATE 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnrøkket: 1MO2U-84WG1-0070L-00W4D-Z1HDT-BSJE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkket: 1M02U-84WG1-0070L-00W4D-Z1HDT-B8JJE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



SAMEIET FALSENSGATE 27

3746 – FALSENSGATE 27 B/S Utkast budsjett 2025

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Forslag Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1 704 100	1 629 440	948 248
Innbetaling vedlikeholdsfond			197 664
Innbetaling lån			617 500
Andre inntekter	7 854	1 912 836	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 711 954	3 542 276	1 768 412
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	-6 593	-7 625	-7 000
Andre honorarer (valgkom)	-5 000	-5 000	-5 000
Regnskapsførerhonorar	-49 415	-46 928	-51 400
Konsulenthonorar	-30 003	-4 366	-10 000
Drift og vedlikehold *)	-351 564	-622 947	-305 600
Forsikringer	-101 286	-104 074	-110 000
Kommunale avgifter	-322 714	-276 618	-355 625
Energi/fyring	-87 650	-43 011	-90 000
Internett – GlobalConnect	-109 203	-104 052	-110 000
Andre driftskostnader **)	-136 916	-138 979	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 258 099	-1 411 355	-1 263 380
DRIFTSRESULTAT	453 855	2 130 921	505 032
FINANSINNTEKTER/KOSTNAD			
Finansinntekt	24 611	20 431	22 500
Finanskostnad (renter/gebyr)	-530 903	-516 784	-519 500
Res. Finansinntekt/kostnad	-506 292	-496 353	-497 000
ÅRSRESULTAT:	-52 436	1 634 568	8 032

*) Drift og vedlikehold: -7 100 Berederanlegg / serviceavtale Orvei
 -17 000 Brannanlegg og brannslukkere/serviceavtale Firesafe
 0 Exodraft vifter / serviceavtale Kampen Installasjon
 -41 500 Ettersyn tak
 -200 000 Ny hovedport (vedlikeholdsfond)
 -40 000 Div drift og vedlikehold
 -305 600

***) Andre driftskostnader -136 000 Vaktmestertjeneste inkl snømåking og trappevask
 -25 000 Div driftskostnader
 -161 000

Basert på 5,5% økning av driftskostnader.

Basert på 5,5% økning av felleskostnad pr 1/7-2025.

Årsmøte 2025



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2025

Sak 5. Innmeldt sak om bytte av kjøkkenvindu

Ang kjøkkenvindu

Ved nyanskaffelse av kjøkkenvindu kan den enkelte sameier velge om de vil sette inn et toppsvingt 2 - rams eller 3 - rams vindu.

Begrunnelse:

Det gamle originale kjøkkenvinduet er 3 – rams.

Det vil si at hvert av de 3 vinduene (som har forskjellig størrelse) kan åpnes separat.

Dette gir god variasjon i forhold til hvor mye lufting en ønsker. Det aller minste av de 3 vinduene gir mulighet til at selv om det er kaldt ute så kan det stå i liten luftestilling.

Uten å kjøle ned leiligheten for mye/for fort.

En får da også mer til-luft. Flere leiligheter har utfordring med for lite til-luft.

Mer utdyping kan gis på Årsmøtet.

Forslagstiller: Vigdis Nordli

L. 19

Kommentarer fra styret:

Eier av seksjon 19 ønsker å la det være opp til den enkelte seksjonseier om det skal sette inn et 2-rams eller 3-rams vindu ved bytte av kjøkkenvindu.

Prismessig vil et 3-rams vindu bli mellom 1000 og 3000 kr dyrere enn et 2-rams vindu (eksl mva), avhengig av produsent som velges.

Det er synlig forskjell mellom alternativene. I et 3-rams vindu vil den lille vindusruten bli mindre enn i et 2-rams vindu pga mer treverk i rammen. Det vil også bli mindre enn i det opprinnelige vinduet.

Styret mener at sameiet må gå for ett av alternativene som da blir felles for alle – altså at det ikke vil være mulig å velge. Det er også styrets anbefaling.

Årsmøtet må først stemme over om det skal være mulig å velge. Hvis resultatet blir nei, må det stemmes over hvilket vindusalternativ som skal benyttes: 2-rams eller 3-rams.

Vedtaket vil bli lagt ved som vedlegg til vedtektene, da endringen som ble gjort i fjor ikke er tydelig nok.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2025

Sak 6. Valg av revisor

Sameiet har rabattert pris på revisortjenester gjennom OBOS.

Styret anbefaler gjenvalg av BDO AS som sameiets revisor.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2025

Sak 7. 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 egentlig ha egen valgkomite på 2 medlemmer, men klarte ikke å rekruttere noen til dette vervet til valget i 2024. Valgarbeidet har derfor vært utført av styreleder.

Sittende styre:

Styreleder: Tone Fredø (15/b) ble valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem: Paal-André Bruun (16/c) ble valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem: Torstein Bentzen (17/c) ble valgt for 2 år i 2024 – er ikke på valg.

Varamedlem 1: Vigdis Nordli (19/a) ble valgt for 2 år i 2024. - er ikke på valg.

Varamedlem 2: Mari Standal Bjørnstad (18/a) ble valgt for 2 år i 2023.

Innstilling til ledige verv/plasser i styret:

STYRE:

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

Styremedlem: Michal Winnem Trydal (29/c), ny, velges for 2 år

Styremedlem: Mari Standal Bjørnstad (18/a), ny, velges for 1 år

Varamedlem 2: Paal-André Bruun (16/c), ny som varamedlem, velges for 2 år

VALGKOMITE:

Det er ikke innstilt medlemmer til valgkomiteen.

Oslo 29. april 2024

Tone Fredø, styreleder

(sign.)