



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 274
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALLANVEIEN 30
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 026	2 767 379
Sum inntekter		2 879 026	2 767 379
Kostnader			
Lønnskostnad		51 631	87 341
Annen driftskostnad		2 438 685	3 206 069
Sum kostnader		2 490 315	3 293 410
Driftsresultat		388 711	-526 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 399	51 441
Sum finansinntekter		53 399	51 441
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 399	51 441
Ordinært resultat før skattekostnad		442 110	-474 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 110	-474 590
Årsresultat		442 110	-474 590
Totalresultat		442 110	-474 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 110	-474 590
Sum overføringer og disponeringer		442 110	-474 590



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		4 016	2 151
Andre fordringer		84 685	67 446
Sum fordringer		88 701	69 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 187	1 303 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 187	1 303 935
Sum omløpsmidler		1 714 888	1 373 532
SUM EIENDELER		1 714 888	1 373 532

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			
Annen egenkapital		1 535 432	1 093 322
Sum opptjent egenkapital		1 535 432	1 093 322
Sum egenkapital		1 535 432	1 093 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 993	95 476
Skyldige offentlige avgifter		5 269	47 765
Annen kortsiktig gjeld		25 194	136 968
Sum kortsiktig gjeld		179 456	280 210
Sum gjeld		179 456	280 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 714 888	1 373 532



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539291

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 274
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FALLANVEIEN 30
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 026	2 767 379
Sum inntekter		2 879 026	2 767 379
Kostnader			
Lønnskostnad		51 631	87 341
Annen driftskostnad		2 438 685	3 206 069
Sum kostnader		2 490 315	3 293 410
Driftsresultat		388 711	-526 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 399	51 441
Sum finansinntekter		53 399	51 441
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 399	51 441
Ordinært resultat før skattekostnad		442 110	-474 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 110	-474 590
Årsresultat		442 110	-474 590
Totalresultat		442 110	-474 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 110	-474 590
Sum overføringer og disponeringer		442 110	-474 590



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

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		4 016	2 151
Andre fordringer		84 685	67 446
Sum fordringer		88 701	69 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 187	1 303 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 187	1 303 935
Sum omløpsmidler		1 714 888	1 373 532
SUM EIENDELER		1 714 888	1 373 532
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 535 432	1 093 322
Sum opptjent egenkapital		1 535 432	1 093 322



Sum egenkapital	1 535 432	1 093 322
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	148 993	95 476
Skyldige offentlige avgifter	5 269	47 765
Annen kortsiktig gjeld	25 194	136 968
Sum kortsiktig gjeld	179 456	280 210
Sum gjeld	179 456	280 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 714 888	1 373 532



Organisasjonsnr: 975 506 274
SAMEIET FALLANVEIEN 30

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Til seksjonseierne i Sameiet Fallanveien 30

Velkommen til årsmøte, torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i møterommet i garasjeanlegget.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for Sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge Styret som skal forvalte Sameiet Fallanveien 30 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering skjer ved inngangen:

- Navn
- Seksjonsnummer



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Fallanveien 30
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i møterommet i garasjelegget.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

To forslag er mottatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 11.04.2023

Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/

Astri Eggen /s/

Elisabeth Dons Wankel /s/

Magnus R. Nordstrand /s/

Etter at årsmøtet er avsluttet, vil styret gi informasjon om løpende saker og kommende utfordringer, og det vil bli anledning til å stille spørsmål om aktuelle saker.

VEL MØTT!



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag: Astri Eggen

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Oppsummering fra registrering

C) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører.

Forslag til vedtak:

Arvid B. Smith

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Protokollvitne velges via benkeforslag

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport

Forslag til vedtak:

Årsrapport godkjennes

ÅRSRAPPORT 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Fagervik	Fallanveien 30 B
Styremedlem	Astri Eggen	Fallanveien 30 B
Styremedlem	Elisabeth Dons Wankel	Fallanveien 30 A
Styremedlem	Magnus Roald Nordstrand	Fallanveien 30 B
Varamedlem	Sigrun Lyse	Fallanveien 30 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner, og har manglet ett Varamedlem.

Generelle opplysninger om Sameiet Fallanveien 30

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

Fallanveien 30 A

Fallanveien 30 B

Gårds- og bruksnummer: 75/963

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

Sameiet Fallanveien 30 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

Styrets arbeid

Inneværende styreperiode har båret preg av mange småsaker som for den enkelte seksjonseier oppfattes som både viktig og avgjørende for å trives i Sameiet.

Sakene har vært behandlet via 10 styremøter og mange e-mailer og telefonsamtaler mellom møtene. Styret har engasjert tidligere styremedlemmer Arvid Smith og Åsmund Flo, for å avlaste Styret med diverse arbeider. Tilsvarende administreres skilt og nøkkelordningen av en av være seksjonseiere, Georg Fredvig, (kontaktinfo på siste side nedenfor).

Styret har sendt ut 18 Rundskriv med forskjellige budskap og oppfordringer til seksjonseierne. Disse ligger tilgjengelige på vår hjemmeside Vibbo og de som ikke har lest disse oppfordres til å ta en titt.

Sameiet's systematiske HMS arbeid har i perioden resultert i at vi har unngått uønskede hendelser og uhell. Likevel fant vi det nødvendig å sende ut Rundskriv 02 og 03 i mars 23. Radonkartlegging i A-blokka 1.etasje, som ble påbegynt i 2021 ble avsluttet i 2022. To seksjoner hadde måleverdier som det anbefales tiltak for. Begge to hadde liten eller ingen lufting i stue/soverom. Etter fokus på lufting av rommene, viste måling verdier langt under grensene for anbefalt tiltak.

Styret har i årets rapport valgt å liste en del av sakene vi har jobbet med;

- Automatisert styring av Varmekabler i garasjenedkjørsel
- Brannvern – Årlig kontroll – vurdering av endrete rutiner via inspeksjon fra ekstern konsulent
- Markiseutskifting
- Varmtvanns-utfordringer
- Utfordringer med forretningsfører OBOS – ny kontaktperson
- Maskinell brøyting og strøing - samarbeid med Myrer-borettslag
- Papircontainere og søppelsortering
- Nytt telefonsystem for Heistelefon
- Vasking av garasje
- Kjølerommet i blokk A
- Reparasjon av inngangspartiene mot Myrerskogveien og mot torget
- Aktivitetsmuligheter (lek) på uteområder
- Energieffektivisering; Solceller på takene, Modernisering av dagens lyskilder, endre kald luft situasjon i nedkjørsel til Garasje
- Vurdere enkle arbeider for å forbedre visuelt innvendig og utvendige inntrykk av bygningene
- Rehabilitering av de siste 8 blomsterkassene i A-blokka

Det ble gjennomført ordinær dugnad våren og høsten 2022. Oppslutningen er dessverre avtagende, og det er stort sett de samme som trår til. I denne sammenheng kan nevnes at både 17.mai og julepynting, utføres av noen få ildsjeler som fortjener en ekstra takk. Dette bidrar til at vi sparer store kostnader som vi ellers måtte betale til utvidelser av Vaktmesteravtalene våre. Styret har vurdert å foreslå endringer i vedtektene for å tilpasse synkende dugnadsinteresse med honorering av de som deltar og drar lasset for oss.

Styremedlemmene har også i 2022 utført betydelig mengde oppgaver som normalt er å betrakte som vaktmesteroppgaver eller dugnadsarbeid. Dette har vært en stor belastning på styret. I 2023 vil derfor tilsvarende oppgaver bli forsøkt delt ut til eventuelle beboere/seksjonseiere som kan være interessert i å påta seg en del-vaktmesterrolle. Styret vil forespørre/formidle dette i eget rundskriv.



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

Ved salg av seksjoner har det vært stor pågang fra meglere etter spesifikke informasjon om Sameiet. Det vil etter Årsmøtet bli lagt ut et eget dokument på «Vibbo»; «Informasjon om Sameiet Fallanveien 30». Styret oppfordrer for øvrig alle til å følge med på «Vibbo.no».



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2.879.026.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra Elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2.490.315.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd på kr 442 110 og foreslås tillagt egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer av balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.535.432.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023, lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene er i tråd med estimater fra aktuelle leverandører, ansett å forbli på samme høye nivå som for siste året. Dette gjelder også energistøtten. Budsjettet for 2023 legges derfor på samme nivå som 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har også i år økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6.8% % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fallanveien 30.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til spesifikasjoner i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Fallanveien 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fallanveien 30 som består av balanse per 31. desember 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, 18. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 834 672	2 742 857	2 831 000	3 115 000
Ladeinntekter EL-bil		40 694	0	0	0
Andre inntekter	3	3 660	24 522	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 879 026	2 767 379	2 831 000	3 115 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 381	-10 841	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-36 250	-72 500	-72 500	-72 500
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 295	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-4 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 930	-105 858	-109 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-7 400	-7 435	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-290 650	-1 101 291	-273 000	-346 000
Forsikringer		-449 085	-412 371	-462 000	-508 000
Kommunale avgifter	9	-490 679	-467 533	-482 000	-563 200
Energi/fyring	10	-592 924	-543 300	-562 000	-605 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 483	-260 154	-269 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-206 283	-301 831	-320 499	-326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 490 315	-3 293 410	-2 573 000	-2 853 700
DRIFTSRESULTAT		388 711	-526 031	258 000	261 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 399	51 441	25 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		53 399	51 441	25 000	0
ÅRSRESULTAT		442 110	-474 590	283 000	261 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital				0	-474 590
Til opptjent egenkapital		442 110			0



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 084	45
Kundefordringer		4 016	2 151
Forskuddsbetalte kostnader		80 601	67 401
Driftskonto OBOS-banken		1 256 356	904 162
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 000	36 979
Sparekonto OBOS-banken		365 831	362 794
SUM OMLØPSMIDLER		1 714 888	1 373 532
SUM EIENDELER		1 714 888	1 373 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 535 432	1 093 322
SUM EGENKAPITAL		1 535 432	1 093 322
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 194	30 156
Leverandørgjeld		148 993	95 477
Skyldige offentlige avgifter	13	5 269	47 765
Annen kortsiktig gjeld	14	1 000	106 812
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 456	280 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 714 888	1 373 532
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023
Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/

Astri Eggen /s/

Magnus R. Nordstrand /s/

Elisabeth Dons Wankel /s/



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 813 232
Parkering	13 400
Bod	5 400
Strøm frys	1 440
Strøm garasje	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 834 672

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	3 660
SUM ANDRE INNTEKTER	3 660

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, deltidsansatte	-8 000
Påløpte feriepenge	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-6 381

Page 14 of 21



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

SUM PERSONALKOSTNADER **-15 381**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022. Honorar til styret for perioden 2021/2022, ble vedtatt på siste Årsmøte som kr 72 500. På grunn av tidligere utbetalinger mente to avtroppende Styremedlemmer at de allerede hadde fått betalt og betalte tilbake utbetalt beløp kr 36 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-7 400**

SUM KONSULENTHONORAR **-7 400****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger **-34 009**

Drift/vedlikehold VVS **-21 810**

Drift/vedlikehold elektro **-51 105**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-81 929**

Drift/vedlikehold heisanlegg **-26 552**

Drift/vedlikehold brannsikring **-2 390**

Drift/vedlikehold vaskerianlegg **-39 974**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg **-32 360**

Kostnader dugnader **-522**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-290 650****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift **-361 117**

Feieavgift **-10 260**

Renovasjonsavgift **-119 302**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-490 679****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi **-355 563**

Strøm oljefyr el.bereder **-237 361**

SUM ENERGI / FYRING **-592 924**



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 500
Vaktmestertjenester	-83 726
Renhold ved firmaer	-108 877
Andre fremmede tjenester	-954
Andre kontorkostnader	-355
Telefon, annet	-1 175
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 328
Velferdskostnader	-479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 283

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 037
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 684
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNEKTER	53 399

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 269

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 000



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ingen fast kontortid eller fast kontor, men kan kontaktes via telefon til styreleder, andre styremedlemmer eller ved bruk av e-post. Informasjon finnes på www.vibbo.no. I en overgangsperiode vil også www.fallanveien30.no fungere, men denne siden blir faset ut i løpet av våren.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Garasjeport-åpnere, nøkler og skilt til ringeklokkepanel kan bestilles hos Georg Fredvik på e-post: georg.fredvik@gmail.com eller telefon 995 69 699. Skilt til postkasse bestilles etter sameiets mal hos Mister Minit på Storo Senter.

Forsikring

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

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

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



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

Årsrapport 2022 forts.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Energimerking

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

El-bil lading

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

Årsrapport slutt



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt 2 ovenfor) godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 500



5. INNKOMNE FORSLAG

To forslag er mottatt.

a) Installasjon av vannmåler

Forslag fra Arne Grøndahl, seksjon 41.

Jeg gjentar mitt forslag om at Styret vurderer installasjon av vannmåler med bakgrunn av de stadige økende vannavgifter. Avgiften er i dag basert på et forbruk på 1.3 kubikkmeter pr kvadratmeter, som er alt for mye her hvor det er mange gamle mennesker i store leiligheter. Kfr. artikkel i Hus og bolig 06.02.2014.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget utredes for beslutning på neste Årsmøte.

b) Bortennis-bord og basketkurv

Forslag fra Marit Holt, seksjon 14.

Anskaffelse av bordtennisbord og montering av basketkurv på Sykkelbodveggen.

Det er store og flotte områder vi har utenfor blokkene våre. Det er virkelig mulighet til å ta noen små grep som potensielt vil få stor betydning for våre små beboere (og store:) Bordtennisbordet kan evt slås sammen og settes i boden eller rommet utenfor dekkrommet når det ikke er sesong for det ute. Racketer/ball osv skaffes privat av den enkelte. I tillegg til at bruken selvsagt reguleres kun for oss beboere i Fallanveien 30.

I sameiet har vi 7-, 8-, 9-, 10- og 11-åringer (inkl mine egne, sikkert flere som jeg ikke vet om). Det er ikke så mye som skal til, men de to tingene skissert over vil skape trivsel, samhold, sosialisering og en møteplass for oss som bor her. Jeg har sett flere borettslag og sameier som har gjort små tiltak utendørs med stort hell og som betyr mye for de yngre i hverdagen. En hverdag som ikke alltid er bare lett.

Jeg vil gjerne være med å bidra ifh til gjennomføring av dette hvis Årsmøtet stiller seg positiv til dette.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget utredes av det nye Styret i samarbeid med forslagstiller og iverksetter en prøveordning denne sommeren.



Årsmøte 2022 - Sameiet Fallanveien 30

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet har ingen valgkomité og det sittende Styret føler derfor ansvar ovenfor Årsmøtet å foreslå kandidater for nytt Styre. Styret har etterspurt nye kandidater til Styret uten å få respons. Styret oppfordrer derfor Årsmøtet om å foreslå alternative kandidater til de roller som er på valg.

I mangel av nye kandidater er de avtroppende villig å ta gjenvalg.

A) Forslag for valg av Styreleder som velges for 2 år er derfor;

Finn Fagervik

B) Forslag for valg av 1 Styremedlem som velges for 2 år er derfor;

Astri Eggen

C) Forslag for valg av 1 Varamedlem som velges for 2 år;

Ingen kandidater – og Styret ber Årsmøte om å komme med «Benkeforslag»

Forslag for valg av 1 Varamedlem som velges for 1 år

Ingen kandidater - Styret ber Årsmøte om å komme med «Benkeforslag»