



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 443 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 22.05.2025

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, 28.06.2025



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		7 601 031	603 013
Sum inntekter		7 601 031	603 013
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	
Annen driftskostnad		5 542 896	268 607
Sum kostnader		5 771 096	268 607
Driftsresultat		1 829 935	334 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 119	189
Sum finansinntekter		56 119	189
Annen finanskostnad		638 781	
Sum finanskostnader		638 781	0
Netto finans		-582 662	189
Resultat før skattekostnad		1 247 273	334 595
Årsresultat		1 247 273	334 595
Totalresultat		1 247 273	334 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 247 273	334 595
Sum overføringer og disponeringer		1 247 273	334 595



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			
Andre fordringer		10 986 759	
Sum finansielle anleggsmidler		10 986 759	0
Sum anleggsmidler		10 986 759	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		297 876	135 932
Andre fordringer		550 098	
Sum fordringer		847 974	135 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 997	552 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 997	552 067
Sum omløpsmidler		2 881 971	687 999
SUM EIENDELER		13 868 730	687 999

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 581 868	334 595
Sum opptjent egenkapital		1 581 868	334 595
Sum egenkapital		1 581 868	334 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 986 759	
Sum annen langsiktig gjeld		10 986 759	0
Sum langsiktig gjeld		10 986 759	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 248	
Leverandørgjeld		976 865	256 749
Annen kortsiktig gjeld		145 991	96 655
Sum kortsiktig gjeld		1 300 104	353 404
Sum gjeld		12 286 862	353 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 868 730	687 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505162

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 443 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 22.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 932 443 678
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 601 031	603 013
Sum inntekter		7 601 031	603 013
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	
Annen driftskostnad		5 542 896	268 607
Sum kostnader		5 771 096	268 607
Driftsresultat		1 829 935	334 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 119	189
Sum finansinntekter		56 119	189
Annen finanskostnad		638 781	
Sum finanskostnader		638 781	0
Netto finans		-582 662	189
Resultat før skattekostnad		1 247 273	334 595
Årsresultat		1 247 273	334 595
Totalresultat		1 247 273	334 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 247 273	334 595
Sum overføringer og disponeringer		1 247 273	334 595



Organisasjonsnr: 932 443 678
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

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			
Andre fordringer		10 986 759	
Sum finansielle anleggsmidler		10 986 759	0
Sum anleggsmidler		10 986 759	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		297 876	135 932
Andre fordringer		550 098	
Sum fordringer		847 974	135 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 997	552 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 997	552 067
Sum omløpsmidler		2 881 971	687 999
SUM EIENDELER		13 868 730	687 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 581 868	334 595



Sum opptjent egenkapital	1 581 868	334 595
Sum egenkapital	1 581 868	334 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 986 759	
Sum annen langsiktig gjeld	10 986 759	0
Sum langsiktig gjeld	10 986 759	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 248	
Leverandørgjeld	976 865	256 749
Annen kortsiktig gjeld	145 991	96 655
Sum kortsiktig gjeld	1 300 104	353 404
Sum gjeld	12 286 862	353 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 868 730	687 999



Organisasjonsnr: 932 443 678
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

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

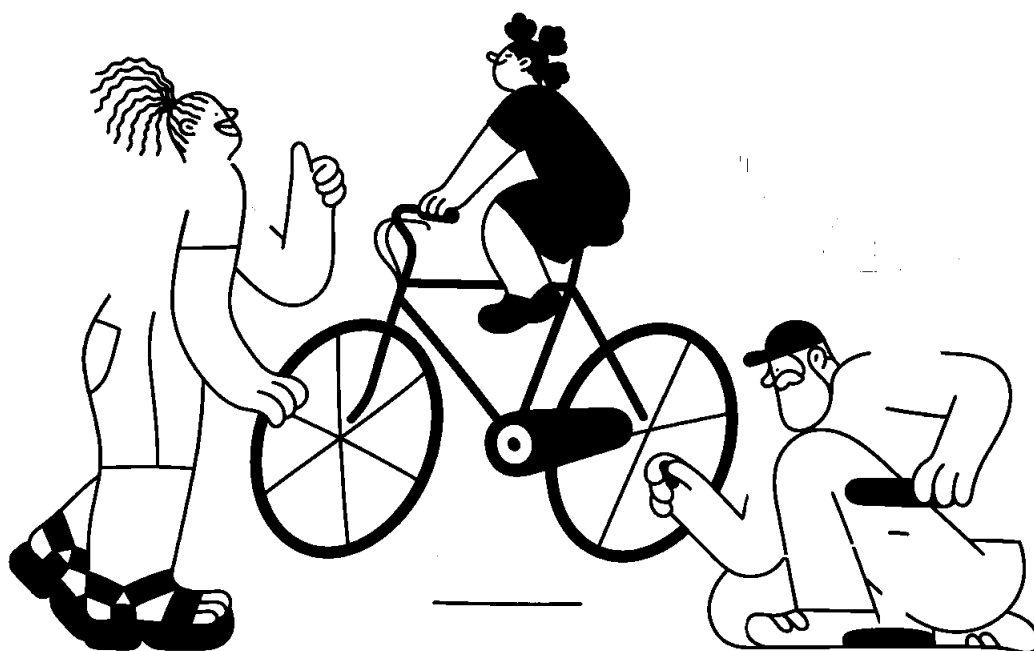
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5134

FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet i Fyrstikkbakken 14.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer for inneværende periode (2024/2025)
8. Kjøp av el-lastesykkel
9. Belysning av board walken på baksiden av blokkene
10. Nedbetaling av gjeld på fellesarealene
11. Vindu i den minste gjesteleiligheten
12. Husordensregel om røyking i delemeter
13. Husordensregler om antall reserverasjoner av gjesteleiligheter
14. Husordensregler om antall reserverasjoner av selskapslokalet
15. Husordensreglene om at delemetere kan bookes inntil et år fram i tid
16. Valg av styre
17. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Hanne Eldby foreslås valgt.

Forslag til vedtak

Hanne Eldby foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kari-Anne Lindland fra OBOS. Som protokollvitne velges _____.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets beretning til orientering.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024_25.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Vedlegg

2. 5134 Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.pdf

3. 5134 Årsregnskap 2024 for Fyrstikkbakken 14 BS.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for innværende periode (2024/2025)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 345 000,-.

Sak 8

Kjøp av el-lastesykkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fyrstikkbakken 14 ble presentert for kjøperne av leilighet som et boligprosjekt spesielt tilrettelagt for myke trafikanter. Sameiet har 400 sykkelparkeringsplasser, og det var planlagt for at det skulle være elsykler og lastesykler til utleie.

Styret mener ideen var god, men så langt er det ingen leiesykler i garasjen. Leiesykler innebærer også at styret påtar seg ansvar for vedlikehold og drift av syklene. Styret mener derfor at vi skal forsøke med én sykkel i første omgang. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant sameierne for å avdekke behovet. Til sammen ble det avgitt 63 svar. 31 stemte for lastesykkel, 8 stemte for sykkel for transport av barn, 27 stemte for elsykkel damemodell, 8 for elsykkel herremodell og 17 stemte for ingen sykkel.

Styret har funnet en elsykkel som både kan brukes til transport av barn og last, og dermed dekker den behovet til 41 av de som deltok i avstemningen (noen kan ha stemt for begge alternativene). Det er også lastesykler som tar mest plass i garasjen, og er derfor også den sykkeltypen som er mest hensiktsmessig å ha en deleordning for.

Styret har funnet en sykkel som vil passe godt til vårt formål. Den kan skaffes av Anton Sport, og disse kan også drifte vedlikeholdet av sykkelen. Sykkelen er ikke billig, og det vil bli anskaffet god lås og sykkelen vil være sporbar. Styret undersøker også muligheten til å få satt på vinterdekk, slik at den kan brukes året rundt.

Sykkelen vil få sitt eget område i garasjen. Heime er involvert i prosessen, og det jobbes for at nøkkelen til låsen lagres i et skap som boltes fast i garasjen. Når man booker sykkelen kan skapet åpnes via kode på Heime, på samme måte som man booker andre delemeter og gjesteleiligheter.



Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret tilslutning til å kjøpe el-lastesykkel med barneseter og om at kr 90 000,- avsettes i budsjettet for 2025 til dette formålet.

Sak 9

Belysning av board walken på baksiden av blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange bruker inngangspartiene på baksiden av blokkene. På vinterstid er det svært mørkt, og styret mener det er behov for belysning av gangveien her.

Faktorer som blant annet lys-temperatur (varmt eller kaldt lys), praktisk utforming, lysforurensning for naboer, tilkoblingsmulighet for strøm vs. solcelle, vedlikehold og pris påvirker valget av løsning.

Det er flere mulige løsninger på markedet i ulike prisklasser. Styret håper å få på plass belysning før høstmørket kommer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til belysning av gangveien på baksiden av blokkene, og det settes av kr 400 000 i budsjettet for 2025 til dette formålet.

Sak 10

Nedbetaling av gjeld på fellesarealene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å nedbetale lånet sameiet har på delemeterne raskere enn dagens betalingsplan. Sameiets økonomi tilsier at dette er mulig, og en raskere nedbetaling vil bety lavere rentekostnader totalt sett.

En nedbetaling på kr 500 000,- i 2025 vil bety at egenkapitalen til sameiet blir redusert, men det vil ikke påvirke driften av sameiet.

Forslaget vil ikke medføre økt husleie men vil styrke sameiets økonomi på sikt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.



Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.

Sak 11

Vindu i den minste gjesteleiligheten

Forslag fremmet av:

Ane Løvereide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Overnattingsgjester mener det er for dårlig luft i den minste gjesteleiligheten og mener at det bør være mulighet til å åpne vindu også i dette rommet. Det bør installeres et vindu i dette rommet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i den minste gjesteleiligheten. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026.

Forslag til vedtak

Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i den minste gjesteleiligheten. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026.

Sak 12

Husordensregel om røyking i delemeter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken og de påfølgende sakene dreier seg om endringer i husordensreglene. De finner dere på Heime, under filer.

På side 3 i husordensreglene under overskriften Bruk av delemeter og takterrasser står i dag følgende i siste setning:

Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Styret foreslår at dette endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.



Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.

Sak 13

Husordensregler om antall reserverasjoner av gjesteleiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reserverasjoner står i dag:

Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen.

Styret foreslår at dette endres til:

Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen endres til: Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.

Sak 14

Husordensregler om antall reserverasjoner av selskapslokalet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reserverasjoner står i dag:

Beboere kan reservere hele selskapslokalet og hele Leketoppen 3 ganger i året.

Styret ber om at begrensningen på antall reserverasjoner av hele Leketoppen fjernes da det ikke har vært noen aktuell problemstilling eller utnytting av denne muligheten.

Styret ber om at antallet reserverasjoner av selskapslokalet endres, da styret allerede har endret praksisen og slått sammen alle delen av selskapslokalet til én enhet. Dette er mest hensiktsmessig for å holde oversikten over rydding og renhold. Dessuten er det i de aller fleste tilfeller slik at de som leier deler av selskapslokalet er avhengig av å bruke kjøkken og toaletter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere kjøkken + selskapslokalet 5 ganger per år (da vil loungen være åpen for alle) endres til: Beboere kan reservere selskapslokalet til privat bruk inntil 5 ganger per år.



Sak 15

Husordensreglene om at delemetere kan bookes inntil et år fram i tid

Forslag fremmet av:

Mikael Mo og Sofie Nyman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kun mulig å booke fellesarealene maks 1 år frem i tiden. Per i dag kan man i Heime booke fellesarealer langt frem du vil. Med tanke på høytider m.m blir det mer rettferdig hvis du ikke kan booke lokalene flere år frem i tiden.

Styrets innstilling

Styret ber Årsmøte om å vedta forslaget.

Styret støtter forslaget om å innføre en begrensning som gjør det kun mulig å booke fellesarealer inntil 1 år frem i tid. Dagens løsning, hvor det er mulig å reservere lokaler flere år frem i tid via Heime kan føre til en skjev fordeling av populære tider som høytider og ferier.

Ved å innføre en maksimal bookingbegrensning på et år, vil alle beboere få mer like muligheter til å planlegge og benytte seg av fellesarealene, noe som fremmer rettferdighet og fellesskap i sameiet.

Styret vil imidlertid påpeke at det ikke finnes noen mulighet til å legge denne begrensningen inn i kalenderen til Heime, så her er vi avhengig av at de som reserverer selv passer på å ikke legge inn reserveringer ut over 12 måneder fram i tid.

Styret har også et behov for å kunne reservere delemetere i forbindelse med dugnader eller andre arrangementer for hele sameiet. Vi foreslår derfor at styret har unntak for begrensningen på 12. måneder.

Forslag til vedtak

Delemetere kan bookes inntil ett år fram i tid. Styret er unntatt fra denne begrensningen.

Sak 16

Valg av styre

Valgkomiteen, som ble valgt på årsmøtet i fjor, har bestått av Johny de Feber, Henrik Sand og Jon Ole Garpestad. Arbeidet har i stor grad foregått på epost og telefon. Komiteen har kommet fram til følgende innstilling til ny styreleder, styremedlem og varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Marie Nilsen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sverre Grødem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Kirkemo
- Hanne Eldby

Sak 17

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Jon Ole Garpestad

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- John-Paul de Feber
- My Thao Nguyen



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024/25

Styret

Siden forrige ordinære år smøte har sameiets styre vært:

Leder	Hanne Eldby	14A
Styremedlem	Håkon Nesteby*	14B
Styremedlem	Ruben Haugland **	14C
Styremedlem	Dragana Kovacevic	14A
Styremedlem	Asuncion Torrellas Lera	14B
Styremedlem	Tonje Krossøy	14C
Varamedlem	Jørn Frøysa	14A

* Da styret konstituerte seg ble Håkon Nesteby valgt til nestleder

** Ruben Haugland var forhindret fra å delta i styrets arbeid og valgte å trekke seg i desember.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Heime, via meldinger til styret, e-post til fyrstikkbakken14@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Sameiet består av 165 seksjoner.

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932443678, og ligger i Bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 144/1957

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

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS



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. Det ligger også mye informasjon om delemeterne, husordensregler m.m. under «filer» på Heime.

Drift og vedlikehold

Styret har ansvaret for å følge opp driften og vedlikeholdet av sameiets fellesarealer og fellesfunksjoner. Sameiet har avtaler med følgende leverandører av tjenester:

Vaktmestertjenester:	Nova Service
Renhold:	Nova Service
Vintervedlikehold:	Toma
Elektro:	Sæther Elektriske
Slokkeanlegg:	Brannsløkkesystemer
Brannalarm:	Elotec
Dører og dørautomatikk:	KXNG
Sprinkleranlegg:	Østlandske VVS
Heis:	Orona
Vedlikehold UPS:	Coromatic
Garasjeport:	Hørmann
Kameraovervåking:	Securitas
Heisalarm:	Securitas
Vannings- og pumpeanlegg:	Vanning AS
Oppfølging av utendørs skjøtsel:	Arkitektur
Ventilasjon:	Bjerke ventilasjon
Bredbånd:	Telia*
Varmtvann og varme:	Lyse*
Naboapplikasjon:	Heime*
Uteområdene – beplantning og skjøtsel:	Link arkitektur*

* Utbygger inngikk avtale med disse aktørene i forkant av innflytting. Kollektiv avtale med Telia ble inngått etter avholdt avstemning på Heime. De øvrige avtalene er i all hovedsak enten vaktmester/renhold eller leverandører som har levert de tekniske installasjonene i bygningsmassen, og som kjenner disse godt.

Spesielle utbedringer/investeringer

Styret har satt opp ekstra belysning i innkjøringen til garasjen.

Styremøter

Styret avholdt 7 styremøter i 2024, og når årsmøtet avholdes i 2025 er det avholdt 9 møter, til sammen 16 i årsmøteperioden.



Styret har også hatt fortløpende kommunikasjon seg imellom og med sameierne på e-post, telefon og Messenger.

Styret har også hatt jevnlig kontakt med byggherre og utbygger for å ta opp problemstillinger som dukker opp etter hvert, noe som også kommer til å fortsette i tiden framover.

Styrets arbeid i perioden

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie er et nytt sameie, og styret har arbeidet mye med å få ting til å fungere, finne ut av hvordan vi løser små og store problemer, samt utarbeide rutiner for hvordan styret skal gjennomføre filterutdeling, dugnader m.m. Av spesielle saker som har vært oppe i perioden kan nevnes:

Dugnader

Bortsett fra gjennomføring av noen minidugnader, så var høstens dugnad som ble gjennomført 12. og 13. oktober, den første i sameiets historie. Det ble opprettet grupper på Heime, og de som ikke hadde satt seg opp på noe bestemt ble fordelt på oppgavene som styret hadde planlagt skulle gjennomføres. Til sammen tror vi det var om lag 70 personer som deltok på dugnaden. Noen deltok bare én av dagene, andre jobbet begge dagene. Oppgavene som ble utført var rydding av takterrassene, rengjøring og vinterlagring av grillene, vask av malte vegger i trapper og inngangspartier, feiing og rydding av bod-områdene, rydding og rengjøring av selskapslokalet og rydding av områdene rundt blokkene. En av naboene gjennomførte et helt bakemesterskap for seg selv og sørget for deilige kaker til dugnadsarbeiderne, og styret sørget for grilling av pølser med tilbehør. Vi klarte få gjort alt som var planlagt, og styret var veldig fornøyd med oppmøtet til naboene. Alle kan ikke hver gang, men dugnader er hyggelige muligheter til å bidra til fellesskapet og vår felles eiendom, samtidig som vi som er naboer blir bedre kjent med hverandre.

Vårdugnaden ble gjennomført over en dag, 3. mai. Det var nok en del som ikke kunne delta siden det var inneklemt fredag og dermed langhelg for mange. Likefullt var det 30 – 40 personer som deltok. Vi gjorde mange av de samme oppgavene som under høstdugnaden. Dugnaden ble avsluttet med grillpølser og kaker. Tusen takk til de som tok med kaker.

Brannøvelse

Styret er pliktig å sørge for at det finnes rutiner for brannvern i sameiet. Det ble gjennomført brannøvelse 26. september klokka 18.00. De som bor i etasjene over inngangene baksiden, ble bedt om å bruke branntreppene (fordi det ble gitt beskjed om at brannen var i trappeoppgangen) og gå ut på baksiden av byggene. De øvrige gikk ut hovedinngangene. Alle ble samlet der de skal i forbindelse med at sameiet evakueres, dvs. ved snuplassen. Der ble det gitt informasjon om evakuering ved brann. Det var om



lag 60 personer som evakuerte, noe som nok både betyr at mange ikke var hjemme, og at noen unnlot å evakuere fordi de var klar over at det var en øvelse.

Det har ikke vært mange utrykninger på grunn av falske brannalarmer. Men disse er dyre, og vi bør unngå at det skjer. Erfaringen fra den siste av disse er at styret må gå gjennom rutinene som er hengt opp i gangene for å enkelt forklare hva vi skal gjøre når det er opplagt at det er falsk alarm for å forhindre unødvendige utrykninger.

Ventilasjon og filter

Styret har besluttet at sameiet tar ansvar for utdeling av filter til alle beboerne. Det er for å sikre at de aller fleste får gjort dette. Sameiet ligger i et område med mye veistøv. Dersom ikke filter byttes i tråd med anbefalingene vil det kunne føre til at ventilasjonsanlegget fungerer dårligere enn forutsatt. Utbytting av filter vil utføres to ganger i året, inntil det eventuelt skulle vise seg at det er tilstrekkelig med årlig bytting. Våren 2024 la styret opp til at filtre skulle hentes av beboerne, men det ble en altfor langvarig prosess. Høsten 2024 la styret filtre ut foran døra til hver enkelt beboer, noe som var mer tidseffektivt. Dette vil være praksisen framover også.

Det har vært en del klager på ventilasjonen, men alt tyder på at det ikke skyldes feil ved anlegget. De fleste har inntrekk av luft på forsiden, og røyklukt som kommer inn, stammer fra verandaer i nærheten. Styret har gått til innkjøp av noen kullfilter for å teste om disse forhindrer lukt i de mest rammede leilighetene. Dersom situasjonen blir bedre for de som er mest plaget, og som tester ut kullfilter, vil det bli avgjort hva som kan gjøres i forhold til innkjøp av kullfilter til de som ønsker det.

Renovasjon

Søppelhåndteringen fungerer nå stort sett greit i sameiet. Det er i perioden installert en beholder for glass og metall ved innkjørselen til garasjeanlegget. Under innflyttingsprosessen var det et problem med hensetting av søppel (møbler, m.m). Årsmøtet 2024 bad om skilting av at det er forbudt å hensette søppel, og problemet har blitt mye mindre. Det er imidlertid noen som setter ting de ønsker å kvitte seg med i garasjen. Dette er selvfølgelig ikke akseptabelt.

Papp er fortsatt et problem av og til. Det er ikke størrelsen på beholderne som er problemet, men at noen ting ikke går helt ned i brønnene. Dersom det først er et stykke papp som ikke går helt ned, så vil alt som kastes etterpå heller ikke gå ned uansett hvor godt brettet det er. Derfor er det viktig å se ned i beholderen når du kaster. Brønnen kan åpnes på siden ved å vippe en låsesperre, og da kan det som har satt seg fast sparkes ned i sjakten. Det er viktig å gjøre dette før papp og papir er skikkelig stappet. Husk imidlertid å lukke låsemekanismen etterpå, så vi unngår ulykker.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten har gjort styret oppmerksom på at det er mye ledig kapasitet i restavfallbrønnene våre. Styret har derfor, etter uttesting, valgt å stenge av to



av de fem brønnene. Dette sparer sameiet for omtrent 300.000,- i året, ifølge Renovasjonsetaten. Siden vi deler søppelbrønner med naboene våre i Fyrstikkbakken 6 så betaler vi for 165 av 177 boenheter. Brønnene kan gjenåpnes dersom det likevel skulle vise seg at det er behov for større kapasitet.

Renhold

Styret har byttet leverandør av renholdstjenester. Dette skjedde ikke fordi vi var misfornøyd med Toma, men fordi vi hadde en bedre kommunikasjon med Nova. I den nye avtalen skal det vaskes trapper, ganger og inngangspartier 1 gang i uka, med unntak av perioden fra 1. mai til 31. august, da det vil bli vasket annen hver uke.

Selskapslokalet, treningsrommet, Oasen og Leketoppen vil bli vasket ukentlig hele året. Vi ber brukerne av lokalene om å holde det mest mulig rent og ryddig i lokalene, så ikke jobben blir unødvendig vanskelig for de som vasker.

Vi utvider renholdet etter hvert. I vår vil de flisebelagte inngangspartiene bli glanset (bonet) for å forenkle renholdet og for at det skal se penere ut. Etter hvert vil det bli vurdert om også ganger og trapper skal glanses (områdene med gulvbelegg).

Styret har slitt med å få noen til å vaske de felles vinduene i sameiet. Det er for liten plass mellom utvendig og innvendig glass i vinduene i trappeoppgangene. Styret jobber med å få AF-gruppen til å vurdere mulige utbedringer som gjør vaskingen enklere. I tillegg må noen av vinduene vaskes ved hjelp av lift fra turveien på baksiden. Hvordan vaskerne skal komme til i de etasjene som ligger under turveien gjenstår å se når dette dokumentet skrives.

Styret har meldt fra til Birk & Co om at vi ønsker at de skal vaske garasjen to ganger i året. Dette ser det ut som de vil følge opp.

Snøbrøyting

Styret sa ikke opp avtalen om brøyting med Toma, og disse har hatt ansvaret for brøyting i hele vinter, samt fjerning av singel. Det er god kommunikasjon mellom styret og Tomas ansvarlige for brøytingen vår. Vinteren i år har heller ikke vært like utfordrende som fjorårets vinter.

Garasjen

Sameiet har 165 leiligheter og det er 37 parkeringsplasser. Det er Birk & Co som står for driften av garasjen og styret i sameiet har ingen ting med det å gjøre. Sameiet skal ta over driften av garasjen om tre år. Birk & Co forsøker å balansere to forhold, at prisene skal være sånn at garasjedriften går i balanse, og at det samtidig er tilstrekkelig plasser for Hyre-bilene, de som trenger garasje plass en gang i blant, enten det er til egen bil, som vanligvis står i gata, eller det er til gjester, håndverkere, kommunale tjenester eller annet. Ifølge Birk & Co vil det ikke bli tildelt flere faste p-plasser i parkeringskjelleren.



Felleslokaler/delemetere

Sameiet har to gjesteleiligheter, et selskapslokale, treningsrom, sauna, lekerom, og kreativt rom (plantasjen). Dersom du vil ha lokalet for deg selv og ditt private arrangement betaler du for bruken av lokalene etter prislisten som ligger på Heime. Dersom arrangementet er åpent for alle som har lyst til å komme, er det gratis å reservere. Rommene på takterrassen (bortsett fra saunaen) står ulåste hele dagen, men er låst på natta, og kan ikke reserveres da. Saunaen er avlåst hele tiden, og må reserveres mot betaling. Styret har i perioden valgt å låse av selskapslokalet også på dagtid, for å ha bedre oversikt over hvem som bruker lokalet. Dermed må alle som skal inn der, selv om det bare er for å se, lage en reservasjon i Heime for å få adgang til lokalet.

Det er mye arbeid for styret å administrere delemeterne. Systemet er basert på tillit. Alle skal forlate lokalene slik nestemann ønsker å finne dem. Dersom det kommer klager på renhold og ryddighet, vil hadde den siste reservasjonen, få en regning på neste måneds felleskostnader for manglende rydding og rengjøring. Du kan unngå dette ved å ta bilder og sende til styret på Heime for å ha bevis for at du gjorde det du skulle. Klager på lokalet må framsettes umiddelbart med bildebevis til styret. Det nytter ikke å si at det ikke var rengjort i etterkant. Alle har et ansvar for at lokalet ser rent og ryddig ut selv etter bruk.

Dører

I sameiet har de fleste dører automatisk dørelektronikk som går på strøm. Noen av disse dørene er også koblet opp mot Keyfree, og kan åpnes med app. I tillegg skal dørene bidra til å begrense eventuell spredning av brann. Det er derfor viktig at dørene våre fungerer som de skal, og at de behandles pent.

30. August 2024 ble det gått en runde hvor styret testet alle dører, og det ble funnet flere dører som trengte en utbedring. En feil som gikk igjen i alle bygg var dører som ikke gikk i smekk i karmen, særlig mellom hovedtrappeløp og fellesgang ved heis. Alle dører lot seg lukke med fysisk makt, men siden noen karmen var trange, så klarte ikke den automatiske dørautomatikken å åpne døra elektronisk. Låsesmeden vår i KXNG ble satt til å utbedre disse. Noe av dette arbeidet pågår fortsatt, da det har vært dialog mellom utbygger og KXNG om hva som var reklamasjon og ikke. En annen type feil var at den sorte dørbryteren som henger på veggen hang seg fast i innklemt stilling, noe som førte til at døra forble åpen og ikke lukket seg. Arbeidet med å følge opp dører og låser vil fortsette i perioden som kommer, men forhåpentligvis vil vi etter hvert få færre meldinger om disse problemene.

Låser

Mange av dørene våre åpnes via et kodepanel på veggen, der kodene byttes med jevne mellomrom. Nye koder vil bli delt med beboere via Heime-plattformen.



For å skåne dørautomatikken ved nøkkelåpning av ytterdører til blokkene kan man benytte en egen lås som henger ved siden av kodepanelet. Dette hindrer at man tvinger opp døra ved å sette nøkkelen rett i låsen i døra.

Sikkerheten i sameiet

Det har ikke vært nye innbrudd i sameiet etter perioden rett etter innflyttingen i sameiet i 2023. Styret iverksatte to tiltak: Det ble inngått avtale med låseselskapet KXNG om innbruddsforsterkning på blant annet utgangsdører på for- og baksida av blokkene, og nødutgangsdører på baksiden av blokkene. Dette betyr i praksis at det monteres på en ekstra leppe mellom dørbildet og karmen, og gjør det vanskeligere å bryte opp døra med makt. Det andre tiltaket var å inngå en avtale med Securitas om å sette opp kameraer som dekker garasjeporten, garasjen og bod-områdene. Dette bidrar avskrekkende. Det har også blitt montert opp Securitas-skilt ved inngangspartiene med advarsel om kameraovervåking på eiendommen. At en gjerningsperson fanges opp av kameraovervåking kan bidra med en beskrivelse av klesdrakt og eventuelt fange den straffbare handlingen på video. Vi ser dessverre at mindre alvorlige lovbrudd ikke prioriteres hos politiet og blir henlagt, både med og uten videoovervåking. I noen tilfeller krever forsikringsselskapet at forholdet er anmeldt for at vi skal benytte oss av den. At en gjerningsperson fanges opp av kameraovervåking kan bidra med en beskrivelse av klesdrakt og eventuelt fange den straffbare handlingen på video. Vi ser dessverre at mindre alvorlige lovbrudd ikke prioriteres hos politiet og blir henlagt, både med og uten videoovervåking. I noen tilfeller krever forsikringsselskapet at forholdet er anmeldt for at vi skal benytte oss av den. Er straffesaken alvorlig nok og verdien store nok vil et videobilde styrke saken. Ellers er primærformålet å virke avskrekkende.

Selv om det ikke har vært innbrudd i sameiet i inneværende periode, så er det sameiere som oppgir at de har blitt frastjålet pakker som har ligget på fellesarealene. Vi ber alle være årvåkne, og også hjelpe naboene sine med å ta inn pakker for dem som ikke er hjemme.

Anmeldelser til politiet og bruk av forsikring

April 2024: Styret anmeldte skadeverket på fellesområder i garasjen ved innflytting i 2023 og litt utover våren 2024. Sameiet benyttet egenandel på 6.000,- for å få dekt skaden og reparasjon på omtrent 40.000,-. Anmeldelsen hos politiet ble henlagt.

Januar 2025: Manuell brannmelder utløst med vilje og beboere evakuerte ut. Ingen skader på fellesområdet. Forsikring ble ikke benyttet. Saken anmeldt til politiet og ble henlagt.

Mars 2025: Tyveri av callinganlegg i bygg B. Saken ble ikke anmeldt, da den ville bli henlagt. Egenandel på 6.000,- benyttet for å få dekt skaden og reparasjon på omtrent 23.000,-.



Et godt bomiljø

Både utbygger og styret har et ønske om at Fyrstikkbakken 14 skal bli et godt sted å bo for alle som er her. Styret har dessverre ikke hatt mye tid til overs til å legge til rette for sosiale arrangementer. Derfor vil vi takke for at naboene er flinke til å dele informasjon på Heime, og til å delta på dugnadene. Og så vil vi rette en spesiell takk til de som har tatt initiativ til å arrangere strikkesammenkomster, aktiviteter for barna (julekakebaking og juleverksted), plantegruppa som sørger for spiselige aktiviteter på takterrassene og andre som har invitert til felles aktiviteter.

Vedtak fra årsmøtet i 2024 og styrets utkvittering

Støyskjerm mot t-banen

Årsmøtet i 2024 vedtok at styret skulle undersøke muligheten til å sette opp en støyskjerm mot t-banen. Det er særlig de øverste etasjene med soverom mot baksiden i 14C og 14F som plages av denne. Det viser seg at godkjenningen av bygget er basert på beregnede støyverdier som ligger omtrent på grensen av anbefalte grenseverdier. Disse er imidlertid basert på beregninger når vinduene er lukket. Styret har forsøkt kontakte støyforeningen for å få bistand, men i første omgang mener vi uansett det er best om Sporveien foretar målinger. Derfor er alle berørte beboere anbefalt å sende klage på støy til Oslo Sporveier. Dersom det skal etableres en støyskjerm som er effektiv må den settes på Sporveiens eiendom, som jo ligger høyere i terrenget og nærmere støykilden. Sameiet kunne satt opp en støyskjerm selv, eller forsøkt få utbygger til å gjøre det. Men dette ville vært en mye dårligere løsning som vil ha mye mindre eller kanskje ingen effekt på støyen.

Tilrettelegging av sti

Styret har sendt henvendelser både til Bymiljøetaten og Oslo Sporveier. Det har også blitt stilt spørsmål om det er noe vi selv kan gjøre, f.eks. lage påler med tau imellom uten av dette spørsmålet har blitt besvart av noen.

Svar fra Bymiljøetaten: Denne snarveien er opparbeidet i forbindelse med utbedringen av t-banenettet mellom Hellerud og Brynseng. Den ligger delvis over et tunelltak noe som setter store begrensninger på vekt, fundamentering (for eksempel trapp og rekkverk) og annet, og gjør det vanskelig å imøtekomme ønskene deres. Bymiljøetaten vinterdrifter tradisjonelt ikke smett, snarveier o.l.

Svar fra Oslo Sporveier: Viser til deres henvendelse angående utbedring av gangstien fra Fyrstikkbakken 14 og opp til Thygesons vei. Sporveien har ikke ansvar for å utbedre denne gangstien, Sporveien er ikke forvalter av dette området. Vi anbefaler dere å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten for å finne rett forvalter av denne grunnen.



På styremøte 13. februar vedtok styret at styret ikke går videre med denne saken da det er ingen som har noe svar til oss. Vi kommer heller ikke til å bruke tid eller sameiets midler til å gjøre noe med stien.



Bygday Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)



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

2025-04-30 11:41:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3A6KX-JOBXY-SF7E1-4YW0U-02HEU-TH04Z

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 2

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 på den 14 Boligsameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 30



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at man økte felleskostnadene på delemeter pga. økt rente.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) er lavere enn forventet.

Siden det var mange sider ved kostnadene til sameiet som ikke var mulig å få oversikt over fra begynnelsen, var styret tilbakeholdne med å bruke mer enn strengt nødvendig på renhold og vaktmestertjenester. 2024 var sameiets første hele driftsår, og det var derfor ikke pålitelige bakgrunnstall for sameiets utgifter. Dette betyr at vi for inneværende år vil ha høyere utgifter enn 2024-tallene alene tilsier.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 581 867.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 932 443 678, KUNDENR. 5134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 315 834	603 013	6 966 000	7 729 000
Andre inntekter	3	285 197	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 601 031	603 013	6 966 000	7 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-28 000	-49 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-13 851	0	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-215 887	-10 000	-199 000	-209 000
Konsulenthonorar	7	-3 643	0	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-985 558	-1 550	-973 000	-1 278 000
Forsikringer		-413 881	0	-360 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 721 389	-32 394	-1 935 000	-1 735 000
Energi/fyring	10	-808 724	-224 355	-630 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 951	0	-685 000	-685 000
Andre driftskostnader	11	-722 014	-308	-812 000	-747 000
Kostnader andre anlegg					-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 771 096	-268 607	-5 887 000	-5 884 000
DRIFTSRESULTAT		1 829 935	334 406	1 079 000	1 845 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 119	189	0	0
Finanskostnader	13	-638 781	0	0	-1 028 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-582 662	189	0	-1 028 000
ÅRSRESULTAT		1 247 273	334 595	1 079 000	817 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 247 273	334 595		



FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 932 443 678, KUNDENR. 5134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	10 986 759	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 986 759	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer		297 876	135 932
Forskuddsbetalte kostnader		289 092	0
Andre kortsiktige fordringer	15	261 007	0
Driftskonto OBOS-banken		187 138	552 067
Sparekonto OBOS-banken		1 846 859	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 881 971	687 999
SUM EIENDELER		13 868 730	687 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 581 868	334 595
SUM EGENKAPITAL		1 581 868	334 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 986 759	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 986 759	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 999	86 655
Leverandørgjeld		976 865	256 749
Påløpte renter		177 248	0
Annen kortsiktig gjeld	17	83 992	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 300 104	353 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 868 730	687 999
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Hanne Irene Eldby /s/
Tonje Krossøy /s/

Håkon Nesteby /s/
Asuncion Torrellas Lera /s/

Dragana Kovacevic /s/

**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 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.

Den største posten i andre kortsiktige fordringer er regninger som sameiet ved en inkurie har betalt i 2024, og som Lyse vil tilbakebetale i 2025 (224 000).

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	4 449 322
Felleskostnader delemeter	961 174
Felleskostnader likt	663 194
Bredbånd	650 370
Startkapital	591 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 315 834

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vipps innbetalinger	42 933
Utvask	7 500
Opprydding kundereskontro	35
Refusjon skadesak	10 374
Viderefakturert Lyse for fjernvarme desember 2023	224 355
SUM ANDRE INNETEKTER	285 197

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200
------------------------------	----------------

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 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 851.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 643
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 779
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-61 011
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 610
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 688
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 263
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-191 119
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-246 615
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 704
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-7 768
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-985 558
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 029 973
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-691 416
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 721 389
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi

Elektrisk energi	-210 796
------------------	----------

Fjernvarme	-586 424
------------	----------

Andre fyringskostnader	-11 504
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-808 724
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 753
Annet driftsmateriale	-46 387
Vaktmestertjenester	-76 862
Vakthold	-12 071
Renhold ved firmaer	-173 047
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-339 459
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 838
Reisekostnader, opplysningspliktig	-278
Bank- og kortgebyr	-3 495
Velferdskostnader	-5 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-722 014

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 500
Andre renteinntekter	64
SUM FINANSINNTEKTER	56 119

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-487 203
Renter på leverandørgjeld	-8 291
Andre rentekostnader	-143 287
SUM FINANSKOSTNADER	-638 781

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Felleslån Delemeter, nedskrives i takt med lånets årlige avdrag	10 986 759
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	10 986 759

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fjernvarme desember 2023, viderefaktureres Lyse i 2025	224 355
Til gode faktura Hafslund Celsio, viderefaktureres Lyse i 2025	36 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	261 007



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 12 år., avdragsfritt frem til 01.03.25

Opprinnelig 2024 -11 129 966

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 143 207

-10 986 759

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 986 759

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tilbakebetaling av utbedring i forbindelse med skadesak, utbetales i 2025 -4 192

Kreditering bredbånd Telia usolgte boliger, utbetales i 2025 -79 800

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-83 992



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5134 Selskapsnavn: FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.