



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 178 193	1 023 824
Sum inntekter		1 178 193	1 023 824
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	57 755
Annen driftskostnad		9 640 405	995 202
Sum kostnader		9 698 160	1 052 957
Driftsresultat		-8 519 967	-29 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 907	14 608
Sum finansinntekter		13 907	14 608
Annen finanskostnad		103 009	24 540
Sum finanskostnader		103 009	24 540
Netto finans		-89 102	-9 932
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 609 069	-39 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 609 069	-39 065
Årsresultat		-8 609 069	-39 065
Totalresultat		-8 609 069	-39 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 609 069	-39 065
Sum overføringer og disponeringer		-8 609 069	-39 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		58 025	53 546
Sum fordringer		58 025	53 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 911	742 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 911	742 505
Sum omløpsmidler		734 936	796 051
SUM EIENDELER		734 936	796 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			88 734
Udekket tap		8 520 336	
Sum opptjent egenkapital		-8 520 336	88 734
Sum egenkapital		-8 520 336	88 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 637 852	625 839
Sum annen langsiktig gjeld		8 637 852	625 839
Sum langsiktig gjeld		8 637 852	625 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 443	131
Leverandørgjeld		602 598	25 490
Annen kortsiktig gjeld		13 378	55 858
Sum kortsiktig gjeld		617 419	81 479
Sum gjeld		9 255 271	707 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 936	796 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434991

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 178 193	1 023 824
Sum inntekter		1 178 193	1 023 824
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	57 755
Annen driftskostnad		9 640 405	995 202
Sum kostnader		9 698 160	1 052 957
Driftsresultat		-8 519 967	-29 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 907	14 608
Sum finansinntekter		13 907	14 608
Annen finanskostnad		103 009	24 540
Sum finanskostnader		103 009	24 540
Netto finans		-89 102	-9 932
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 609 069	-39 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 609 069	-39 065
Årsresultat		-8 609 069	-39 065
Totalresultat		-8 609 069	-39 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 609 069	-39 065
Sum overføringer og disponeringer		-8 609 069	-39 065



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		58 025	53 546
Sum fordringer		58 025	53 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 911	742 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 911	742 505
Sum omløpsmidler		734 936	796 051
SUM EIENDELER		734 936	796 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			88 734
Udekket tap		8 520 336	
Sum opptjent egenkapital		-8 520 336	88 734



Sum egenkapital	-8 520 336	88 734
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 637 852	625 839
Sum annen langsiktig gjeld	8 637 852	625 839
Sum langsiktig gjeld	8 637 852	625 839
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 443	131
Leverandørgjeld	602 598	25 490
Annen kortsiktig gjeld	13 378	55 858
Sum kortsiktig gjeld	617 419	81 479
Sum gjeld	9 255 271	707 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	734 936	796 051



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



SAMEIET FALSENSGATE 27

Innkalling til årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

Onsdag 27. april 2022 – kl 18.00

Digitalt via ZOOM

Dagsorden

1. Åpning og konstituering
Valg av møteleder, referent og protokollundertegnere
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Fremmøte og fullmakter
2. Årsrapport og årsregnskap 2021
3. Godtgjørelse til styre og valgkomite
4. Budsjett 2022
5. Valg av revisor
6. Valg av styre og valgkomite
7. Innmeldte saker

Vedlegg:

- Årsrapport 2021
- Årsregnskap 2021
- Revisors beretning 2021
- Honorar til styre og valgkomite
- Valg av revisor
- Budsjett 2022
- Innstilling fra valgkomiteen
- Innmeldte saker
- Fullmaktskjemaer

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



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

27. april 2022 kl 18.00
Digitalt via ZOOM

STEMMESEDDEL / FULLMAKT

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

Styreleder _____ (annen person/skriv navn)

Sak nr.:	Stemmer for:	Stemmer i mot:	Stemmer blankt:
1. Godkjenning av innkalling / dagsorden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Godkjenning av årsrapport og regnskap 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre/valgkomite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Godkjenning av budsjettforslag for 2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Gjenvalg av revisor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Valg av styre og valgkomite iht innstilling fra valgkomiteen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Innmeldt sak: Fravikelse av sameierbrøk for seksjon 1 ved nedbetaling av lån for rør- og våtromsprosjekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kommentarer:

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

Sted / dato: _____

Seksjon nr.: _____

Navn (med blokkbokstaver): _____

Signatur: _____

Side 1 / 1



SAMEIET FALSENSGATE 27

**Årsmøte i Sameiet Falsensgate 27
27. april 2022 - kl. 18.00**

FULLMAKT

Undertegnede, eier av seksjon nr. _____, gir

Styreleder _____ (annen person/skriv navn)

fullmakt til å stemme for meg på Årsmøtet 27.04.2022.

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

Sted / dato: _____

Navn (med blokkbokstaver): _____

Signatur: _____



Til årsmøtet i Sameiet Falsensgate 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Falsensgate 27s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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*



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Falsensgate 27

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsrapport 2021 for Sameiet Falsensgate 27

1. Virksomheten

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

2. Styre og valgkomite

Styret har siden årsmøtet 07.06.2021 hatt følgende 4 medlemmer: Tone Fredø (styreleder) og styremedlemmene Geir Knutstad, Håkon Arentz-Klausen og Milica Marasovic.

Varamedlemmer i styret har vært Anders Geitle og Kjersti Hattrem.

Styret har i perioden (fram til årsmøte i 2022) avholdt 9 ordinære styremøter.

Arbeidende valgkomite har bestått av Ragnhild Røed.

3. Økonomi

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsresultatet fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -8 609 069 og foreslås dekket ved at kr 88 733 overføres fra opptjent egenkapital og at resterende (kr -8 520 336) føres som udekket tap (negativ egenkapital) i balansen. Årsaken til underskuddet skyldes i sin helhet gjennomføringen av rør- og våtromsprosjektet og låneopptak i forbindelse med dette. For øvrig henvises til note 14 i årets regnskap. Kostnadene for vanlig drift av sameiet endte under budsjett.

Sameiets likviditet er god. Per 31.12.2021 har sameiet en kontantbeholdning på kr 676 911 hvorav kr 468 853 er avsatt til vedlikeholdsfond. Styret er ikke kjent med andre forhold etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

4. Drift og vedlikehold

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

Generelt og akutt vedlikehold er utført fortløpende. Blant annet har vi hatt flere reparasjoner på gårdens inngangsparti. Inngangspartiet ble satt opp på midten av 1990-tallet og det er stor slitasje på døren og hengslene. Styret forbereder sameierne på at inngangspartiet må skiftes om ikke altfor lang tid.

Pipebuer ble påsatt 11 av pipene våren 2021. Dette ble vedtatt gjennomført fordi været har endret seg vesentlig de siste årene, noe som har ført til flere vannlekkasjer fra feielukene i kjelleren pga styrtregn i sommerhalvåret. I forbindelse med jobben ble det gjort enkelt **ettersyn av taket**, utskifting av ødelagt takstein og det ble lagt blybeslag over ødelagt mønestein. Arbeidet ble utført av City Taktekking AS. Tatt i betraktning at siste omlegg på tak er antatt utført ca tidlig 80-tall, mener de at sameiet må forvente å måtte utbedre taket i løpet av en tiårsperiode og ha jevnlig ettersyn fram til det.

Årsrapport 2021

M.M. T.F. HAK
Side 1 / 3



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årlig tilsyn av manuelle brannslukkere i fellesarealene ble gjennomført i desember 2021. Sameiets samarbeidspartner innenfor brannsikring har gått inn i firmaet NOHA Sikkerhet AS, som heretter er ansvarlig for tilsyn av sameiets brannsikringssystem.

Rør- og våtromsprosjekt ble gjennomført i 2021. Alle soil- og vannrør ble byttet og derav måtte også alle våtrom rives og rehabiliteres. I tillegg installerte sameiet et felles berederanlegg for varmtvann i kjelleren. Etter anbud ble rørleggerfirmaet Tore Orvei AS valgt som entreprenør. OBOS Prosjekt AS, som har vært involvert helt siden vedlikehold av rørene kom på agendaen, ble innleid som prosjektledere også for gjennomføringen av prosjektet. Forberedelsene i gården og bestillingsmøter med eierne begynte allerede i mars, berederanlegget ble installert før sommeren, mens hovedarbeidene ble gjennomført i perioden august-oktober. Arbeidet ble ferdigstilt i henhold til kontrakt og overtakelsesprotokoll signert 25.11.2021. Reklamasjonsarbeider på våtrommene er gjort og gjøres fortløpende etter tilbakemeldinger og reklamasjoner fra eiere. Arbeid av denne art er gjennomgripende og styret konstaterer at det har vært krevende for mange. Spesielt har noen av eierne hatt utfordringer i samarbeidet med entreprenør. Budsjettrammen for prosjektet var på kr 9.657.825, mens totale kostnader endte på kr 8.858.861.

Bederanlegg for felles varmtvann ble satt opp da vi gjennomførte rør- og våtromsprosjektet. Gården har nå 3 store tanker stående i kjelleren som forsyner leilighetene med varmtvann. Tankene ble installert i fellesvaskeriet og for å få plass ble den minste vaskemaskinen fjernet. Samtidig ble fellesvaskeriet pusset opp. Individuelle varmtvannsmålere fra ISTA Norge AS er installert i alle leiligheter for å sikre at kostnadene blir rettferdig fordelt. Alle sameiere kan nå følge med på eget varmtvannsforbruk via ista.online.no. Sameiet har inngått en driftsavtale med ISTA Norge AS for drift og avlesing av målere. Sameiet har også inngått en serviceavtale med Tore Orvei AS for årlig tilsyn og service av berederanlegget.

Felles toalett i kjelleren er pusset opp og modernisert.

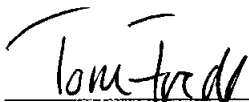
Lamper i fellearealene i oppgangene og kjelleren er byttet. De gamle lysstoffrørene i kjelleren har blitt erstattet med lamper med bevegelsessensor. I oppgangene er også ny belysning installert. All ny belysning har LED-teknologi og bruker minimalt med strøm.

«OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» er en støtteordning rettet mot miljøfremmende tiltak som gjennomføres i borettslag og sameier tilknyttet OBOS. Etablering av felles varmtvann og individuelle varmtvannsmålere anses å være et godt miljøtiltak og sameiets styre søkte derfor om tilskudd fra ordningen. Gledelig nok fikk vi innvilget kr. 58.000,-, som utbetales i 2022. Ett av kriteriene for tilskuddet var at OBOS fikk rykke inn en annonse som omtaler dette i vår årsrapport.


Styret godkjente overdragelse av 1 seksjon i 2021.

Dugnad ble ikke gjennomført i 2021 på grunn av rør- og våtromsprosjektet. Styret planlegger å gjenoppta dugnad med tilhørende grilling i bakgården i 2022.

Oslo, 30. mars 2022

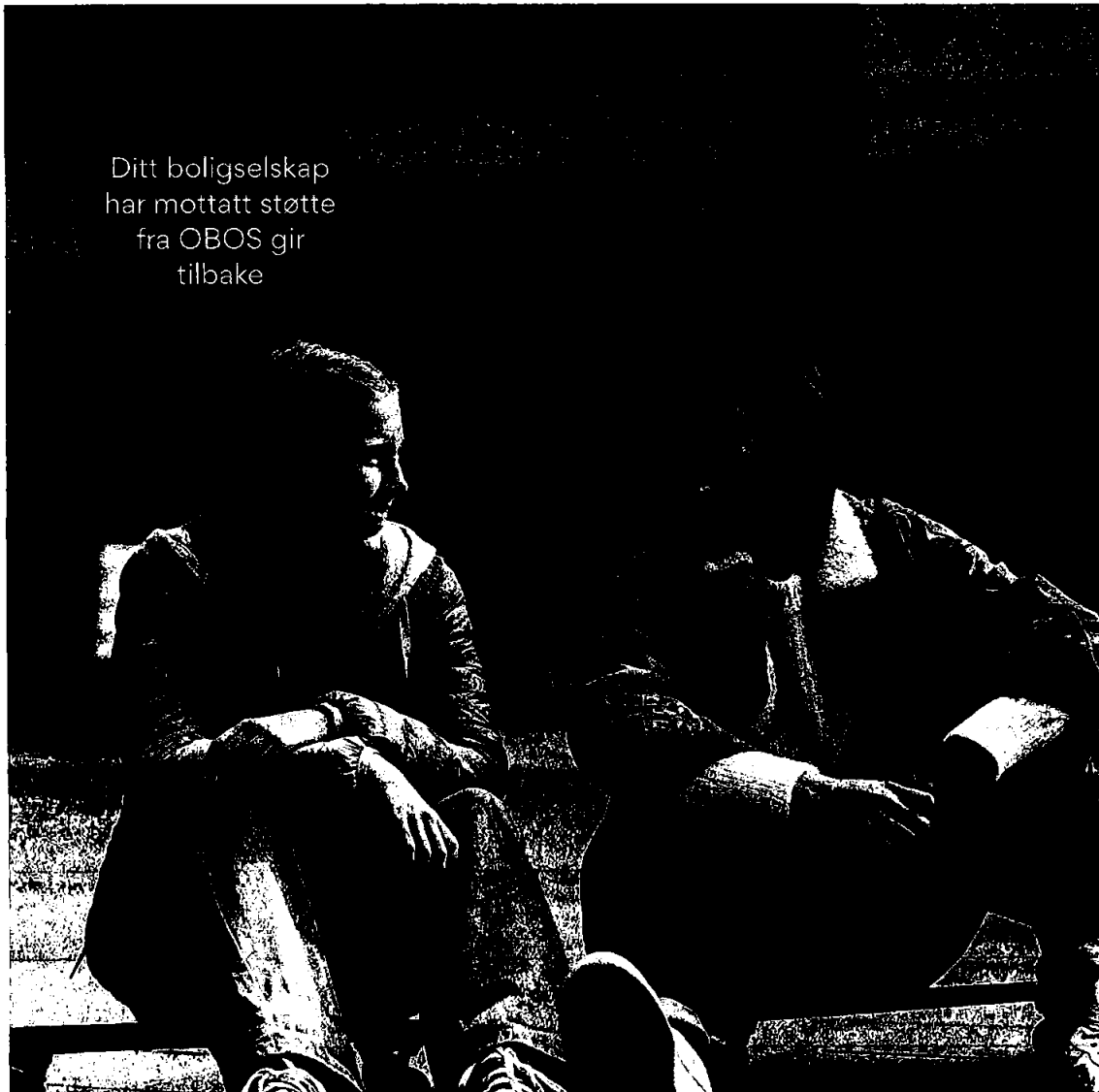

Tone Fredø, styreleder

Geir Knutstad, styremedlem (sign)


Milica Marasovic, styremedlem


Håkon Arentz-Klausen, styremedlem

SAMEIET FALSENSGATE 27



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos
Årsrapport 2021



Side 3 / 3



SAMEIET FALSENSGATE 27

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 169 813	1 014 624	1 176 740	0
Andre inntekter	3	8 380	9 200	7 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 178 193	1 023 824	1 184 240	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	0
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 540	-4 125	-4 250	0
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	0
Regnskapsførerhonorar		-43 724	-42 574	-43 725	0
Konsulentonorar	7	-4 081	-14 719	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-8 901 895	-281 612	-9 848 000	0
Forsikringer		-98 504	-97 748	-98 504	0
Kommunale avgifter	9	-229 164	-225 248	-228 900	0
Energi/fyring	10	-23 935	-13 822	-25 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-178 430	-177 029	-178 512	0
Andre driftskostnader	11	-149 133	-133 326	-174 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 698 160	-1 052 957	-10 668 646	0
DRIFTSRESULTAT		-8 519 967	-29 133	-9 484 406	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 907	14 608	0	0
Finanskostnader	13	-103 009	-24 540	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 102	-9 932	0	0
ÅRSRESULTAT		-8 609 069	-39 065	-9 484 406	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-88 733	-39 065		
Udekket tap		-8 520 336	0		

T.A. HAK
M.M. ØK



SAMEIET FALSENSGATE 27

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		86	70
Forskuddsbetalte kostnader		57 939	53 476
Driftskonto OBOS-banken		188 022	380 416
Sparekonto OBOS-banken		468 853	362 089
Sparekonto OBOS-banken II		20 035	0
SUM OMLØPSMIDLER		734 936	796 051
SUM EIENDELER		734 936	796 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	88 734
Udekket tap	14	-8 520 336	0
SUM EGENKAPITAL		-8 520 336	88 734
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 637 852	625 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 637 852	625 839
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 378	17 304
Leverandørgjeld		602 598	25 490
Påløpte renter		1 443	131
Annen kortsiktig gjeld		0	38 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		617 419	81 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 936	796 051
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28. 3. 2022
Styret i Sameiet Falsensgate 27


Tone Fredø


Håkon Arentz-Klausen


Geir Knutstad


Milica Marasovic



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	687 644
Lån Leiligheter (rør- og våtromsprosjekt)	148 145
Vedlikeholdsfond	105 852
Internett HomeNet	93 612
Kabel-tv	82 476
Lån (piperehabilitering)	52 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 169 813

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	4 860
Innflyttingsgebyr	1 000
Nøkler	2 520
SUM ANDRE INNETEKTER	8 380



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 540.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 081
SUM KONSULENTHONORAR	-4 081

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-496 225
Hotellopphold felles badersprosjekt	-6 945
Tore Orvei AS	-8 275 136
Oslo kommune	-27 670
Refusjoner (viderefakturert for vannlås kjøkken)	3 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 802 851
Drift/vedlikehold bygninger	-70 468
Drift/vedlikehold elektro	-14 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 900
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 901 895

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-113 621
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 164

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 927
Andre fyringskostnader	-5 008
SUM ENERGI / FYRING	-23 935

Årsregnskap 2021

T.F. M.M. HAK
OK
Side 4 / 6



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 241
Container	-7 188
Lyspærer og sikringer	-3 462
Vaktmestertjenester	-68 378
Renhold ved firmaer	-36 340
Snørydding	-20 679
Andre fremmede tjenester	-2 250
Andre kontorkostnader	-2 551
Telefon, annet	-311
Porto	-410
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 133

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 360
SUM FINANSINNTEKTER	13 907

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 992
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 837
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 180
SUM FINANSKOSTNADER	-103 009

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

T.A. HAK
M.H. BK



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-575 000

Nedbetalt tidligere

119 161

Nedbetalt i år

35 489

-420 350

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-170 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

170 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-8 300 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

82 498

-8 217 502

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 637 852

Tf. HAK
M.M. ØK



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2022

Sak 3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styret ber om godkjenning av styrehonorar for perioden 2021/2022 som følger:

- *Tone Fredø, styreleder – kr 20.000,-*
- *Geir Knutstad, styremedlem – kr 10.000,-*
- *Håkon Arentz-Klausen, styremedlem – kr 10.000,-*
- *Milica Marasovic, styremedlem – kr 10.000,-*

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

- *Ragnhild Røed – kr 5.000,-*

Størrelse på honorarene er vedtatt på tidligere sameiermøter.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2022

Sak 4. Budsjett

3746 – FALSENSGATE 27 B/S

Forslag budsjett 2022

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Forslag Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER			
Innkrevde felleskostnader	863 732	855 528	900 921
Innbetaling vedlikeholdsfond	105 852	105 852	105 852
Innbetaling lån	200 229	53 244	535 000
Innbetaling akonto VV	0	0	111 600
Andre inntekter	8 380	9 200	64 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1 178 193	1 023 824	1 717 373
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	-6 540	-4 125	-5 000
Andre honorarer	-5 000	-5 000	-5 000
Regnskapsførerhonorar	-43 724	-42 574	-45 123
Konsulenthonorar	-4 081	-14 719	-5 000
Vedlikehold – Rørbytte	-8 802 851	-87 500	0
Drift og vedlikehold *)	-99 044	-194 112	-117 750
Forsikringer	-98 504	-97 748	-99 250
Kommunale avgifter	-229 164	-225 248	-236 104
Energi/fyring	-23 935	-13 822	-136 600
TV/Internett – Telia/HomeNet	-178 430	-177 029	-191 500
Andre driftskostnader **)	-149 133	-133 326	-177 470
SUM DRIFTSKOSTNADER	-9 698 161	-1 052 958	-1 076 552
DRIFTSRESULTAT	-8 519 968	-29 134	640 821
FINANSINNEKTER/KOSTNAD			
Finansinntekt (inkl Gjensidige)	13 907	14 608	14 000
Finanskostnad (renter/gebyr)	-103 009	-24 540	-318 100
Finanskostnad (avdrag lån)			-217 400
Res. Finansinntekt/kostnad	-89 102	-9 932	-521 500
ARSRESULTAT:	-8 609 069	-39 066	119 321

*) Drift og vedlikehold: -20 000 HMS/Brannsikring
 -97 750 Div drift og vedlikehold
-117 750

**) Andre driftskostnader -128 500 Vaktmestertjeneste inkl snømåking og trappevask
 -5 625 Berederanlegg / serviceavtale Orvei
 -13 345 ISTA / driftsavtale
 -30 000 Div drift
-177 470

Oslo, 12.04.2022



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2022

Sak 5. Valg av revisor

Vi har rabattert pris på revisortjenester gjennom OBOS.

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

Sak 6. Valg av styre og valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

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

Dagens styre består av:

Styreleder: Tone Fredø (B/15) ble valgt for 2 år i 2021 og er ikke på valg.

Styremedlem: Håkon Arentz-Klausen (A/6) ble valgt for 2 år i 2021 og er ikke på valg.

Styremedlem: Milica Marasovic (B/3) ble valgt for 2 år i 2020 og er på valg.

Styremedlem: Geir Knutstad (B/20) tar ikke gjenvalg.

Varamedlem: Kjersti Hattrem (B/21) tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller følgende sameiere til valg:

STYRE:

Milica Marasovic (B/3), styremedlem, gjenvelges for 2 år.

Anders Geitle (C/29), styremedlem, ny, velges for 2 år.

Paal Andre Bruun (C/16), varamedlem, ny, velges for 2 år.

Vigdis Nordli (A/19), varamedlem, ny, velges for 1 år.

VALGKOMITE:

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

Oslo 12. april 2022

Ragnhild Røed (B/27)

(sign.)



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2022

Sak 7. Innmeldte saker

7.1. Fravikelse av eierbrøken ved nedbetaling av lån til rør- og våtromsprosjekt.

Saken er innmeldt av eier av seksjon 1, Dan Harald Tisthamar.

Jeg ønsker å melde inn følgende sak for årsmøtet:

Bakgrunn:

Sameiet Falsensgate 27 består av totalt 29 leiligheter, hvorav 28 av disse har tilnærmet samme areal. Leilighet nummer 1 i sameiet består av ytterligere 2 soverom i forhold til de øvrige leilighetene og er dermed noe større i areal. Det er derfor slik at denne leiligheten betaler en høyere andel av felleskostnadene enn de øvrige leiligheten. Slik må det være også fremover, men når alt annet er likt bør det gjøres unntak fra denne regelen.

For eksempel: dersom alle leilighetene skal få ny inngangsdør bør det være slik at alle 29 leilighetene betaler samme pris for samme dør. Det samme gjelder med rørprosjektet. Leilighet 1 har like stort eller mindre bad enn de øvrige andre bad i sameiet og bør derfor behandles likt som alle andre bad i sameiet over de neste 30 årene.

Regelen om fordeling av felleskostnader er for øvrig basert på løpende kostnader gjennom normal bruk, mens oppussing av et bad er en stor engangsinvestering som forhåpentligvis skal holde i inntil 30 år og bør derfor behandles ulikt.

Mvh
Dan Tisthamar

Styrets kommentar:

Seksjon 1 har en sameierbrøk på 4,8%, mens sameierbrøken for øvrige seksjoner er 3,4%. Dette fører til at seksjon 1 må betale en høyere pris for rør- og våtromsprosjektet. Med nåværende lånerente vil seksjon 1 i 2022 betale kr. 6.780,- mer enn de øvrige seksjonene.

Styret har vært i kontakt med juridisk avdeling hos Huseiernes Landsforbund i denne saken. Advokat Annita H. Magnussen skriver følgende:

«Fordeling av fellesutgifter i eierseksjonssameier

Hovedregelen i eierseksjonsloven er at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Brøken gir uttrykk for den enkelte seksjonseiers økonomiske interesse i eiendommen. Det er naturlig at kostnadene fordeles etter seksjonseierens forholdsmessige andel av verdien. Det er lovgiver som har bestemt denne fordelingen.

Loven har ikke regler om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, men det må antas at sameiebrøken skal gi uttrykk for eierandelens verdi. I de fleste tilfeller vil verdien ha nær sammenheng med arealet, men ikke alltid. Det kan variere fra sameie til sameie. Lovgiver har derfor ikke villet stille opp noen absolutte metoder for beregningen, men overlatt det til den som eier eiendommen på seksjoneringstidspunktet. Sameierbrøken bestemmes i forbindelse med seksjoneringen, og skal fremgå av oppdelingsbegjæringen.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Den utgiftsfordelingen som er fastsatt i de opprinnelige vedtektene er å anse som en stiftelsesforutsetning. Seksjonseierne har kjøpt seg inn i sameiet under forutsetning av at deres ansvar for fellesutgifter skal begrense seg til den andel som følger av sameiebrøken. Denne forutsetningen kan som hovedregel ikke endres uten at samtlige seksjonseiere samtykker i det, ettersom det vil medføre en forskyvning av det økonomiske forholdet mellom seksjonseierne.

Dersom det skal fastsettes en annen utgiftsfordeling, krever det tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Det er altså mulig å fastsette en annen fordelingsnøkkel en lovens hovedregel tilsier, men det krever positiv tilslutning fra samtlige seksjonseiere, ikke bare de som stiller opp på årsmøtet. Styret har ingen myndighet til å endre utgiftsfordelingen mellom seksjonseierne.

Avgjørelser som årsmøtet skal fatte, må gjøres på årsmøter, enten det ordinære årsmøtet eller et ekstraordinært møte.»

Styrets anbefaling:

Styret velger å ikke komme med en anbefaling, men la det være opp til hver enkelt sameier å gjøre sitt valg basert på ovenstående informasjon.