



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 542 276	1 612 393
Sum inntekter		3 542 276	1 612 393
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 348 600	833 988
Sum kostnader		1 411 355	896 743
Driftsresultat		2 130 921	715 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 431	17 252
Sum finansinntekter		20 431	17 252
Annen finanskostnad		516 784	364 928
Sum finanskostnader		516 784	364 928
Netto finans		-496 353	-347 676
Resultat før skattekostnad		1 634 568	367 974
Årsresultat		1 634 568	367 974
Totalresultat		1 634 568	367 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 634 568	367 974
Sum overføringer og disponeringer		1 634 568	367 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1
Andre fordringer		143 360	87 356
Sum fordringer		143 360	87 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		907 455	958 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 455	958 805
Sum omløpsmidler		1 050 815	1 046 162
SUM EIENDELER		1 050 815	1 046 162

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 517 794	8 152 362
Sum opptjent egenkapital		-6 517 794	-8 152 362
Sum egenkapital		-6 517 794	-8 152 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 418 681	9 109 238
Sum annen langsiktig gjeld		7 418 681	9 109 238
Sum langsiktig gjeld		7 418 681	9 109 238
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 878	2 645
Leverandørgjeld		66 146	58 130
Annen kortsiktig gjeld		29 904	28 511
Sum kortsiktig gjeld		149 928	89 286
Sum gjeld		7 568 609	9 198 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 815	1 046 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552769

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 542 276	1 612 393
Sum inntekter		3 542 276	1 612 393
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 348 600	833 988
Sum kostnader		1 411 355	896 743
Driftsresultat		2 130 921	715 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 431	17 252
Sum finansinntekter		20 431	17 252
Annen finanskostnad		516 784	364 928
Sum finanskostnader		516 784	364 928
Netto finans		-496 353	-347 676
Resultat før skattekostnad		1 634 568	367 974
Årsresultat		1 634 568	367 974
Totalresultat		1 634 568	367 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 634 568	367 974
Sum overføringer og disponeringer		1 634 568	367 974



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1
Andre fordringer		143 360	87 356
Sum fordringer		143 360	87 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		907 455	958 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 455	958 805
Sum omløpsmidler		1 050 815	1 046 162
SUM EIENDELER		1 050 815	1 046 162
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 517 794	8 152 362
Sum opptjent egenkapital		-6 517 794	-8 152 362



Sum egenkapital	-6 517 794	-8 152 362
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 418 681	9 109 238
Sum annen langsiktig gjeld	7 418 681	9 109 238
Sum langsiktig gjeld	7 418 681	9 109 238
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 878	2 645
Leverandørgjeld	66 146	58 130
Annen kortsiktig gjeld	29 904	28 511
Sum kortsiktig gjeld	149 928	89 286
Sum gjeld	7 568 609	9 198 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 050 815	1 046 162



Organisasjonsnr: 979 708 173
SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



SAMEIET FALSENSGATE 27

Innkalling til årsmøte i Sameiet Falsensgate 27

Onsdag 22. mai 2024 – kl 18.00

Digitalt via TEAMS

Dagsorden

1. Åpning og konstituering
Valg av møteleder, referent og protokollundertegnere
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Fremmøte og fullmakter
2. Årsrapport og årsregnskap 2023
3. Godtgjørelse til styre og valgkomite
4. Budsjet 2024
5. Forslag fra styret
6. Innmeldte saker
7. Valg av revisor
8. Valg av styre og valgkomite
9. Orientering kommende vedlikehold

Vedlegg:

- ▲ Årsrapport 2023
- ▲ Årsregnskap 2023
- ▲ Revisors beretning 2023
- ▲ Honorar til styre og valgkomite
- ▲ Budsjet 2024
- ▲ Valg av revisor
- ▲ Innstilling fra valgkomiteen (ettersendes)
- ▲ Forslag fra styret og innmeldte saker
- ▲ Kommende vedlikehold - utkast
- ▲ Stemmesedler og fullmaktskjemae

Oslo, 8. mai 2024
Styret
(sign.)



SAMEIET FALSENSGATE 27

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 629 440	1 550 156	1 627 098	1 711 856
Andre inntekter	3	1 912 836	62 237	5 000	3 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 542 276	1 612 393	1 632 098	1 715 356

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-7 250	-8 050
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Regnskapsførerhonorar		-46 928	-45 123	-46 928	-49 415
Konsulenthonorar	7	-4 366	-27 059	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-622 947	-75 736	-70 000	-394 000
Forsikringer		-104 074	-106 674	-98 000	-102 500
Kommunale avgifter	9	-276 618	-237 614	-275 805	-322 000
Energi/fyring		-43 011	0	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 052	-198 118	-104 052	-109 150
Andre driftskostnader	10	-138 979	-136 415	-148 000	-143 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 411 355	-896 743	-862 790	-1 241 120

DRIFTSRESULTAT		2 130 921	715 650	880 909	474 236
-----------------------	--	------------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 431	17 252	10 000	21 000
Finanskostnader	12	-516 784	-364 928	-501 452	-520 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-496 353	-347 676	-491 452	-499 500

ÅRSRESULTAT		1 634 568	367 974	389 457	309 736
--------------------	--	------------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 634 568	367 974		

REGNSKAP 2023

MSB T.F. PAB
AHG SIDE 1 / 6




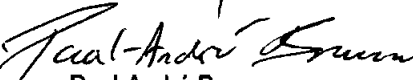
SAMEIET FALSENSGATE 27


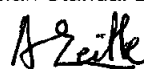
SAMEIET FALSENSGATE 27
ORG.NR. 979 708 173, KUNDENR. 3746

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		299	385
Kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		24 659	54 303
Andre kortsiktige fordringer	13	59 451	0
Energiavregning	16	58 951	32 668
Driftskonto OBOS-banken		357 465	359 356
Sparekonto OBOS-banken		529 241	579 245
Sparekonto OBOS-banken II		20 749	20 203
SUM OMLØPSMIDLER		1 050 815	1 046 162
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 050 815	1 046 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 517 795	-8 152 362
SUM EGENKAPITAL		-6 517 795	-8 152 362
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 418 681	9 109 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 418 681	9 109 238
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 904	28 511
Leverandørgjeld		66 146	58 130
Påløpte renter		45 900	2 645
Påløpte avdrag		7 978	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 928	89 286
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 815	1 046 162
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2024
Styret i Sameiet Falsensgate 27


Tone Fredø

Paal-André Bruun


Mari Standal Bjørnstad

Anders Hansson Geitle



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	750 210
Lån leiligheter	605 711
Vedlikeholdsfond	132 318
Internett GlobalConnect	104 052
Lån	37 149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 629 440

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	1 850
Lokal avstillingsknapp, brannvarslingsanlegg	37 500
Innkalling kapital nytt brannvarslingsanlegg/nedbetaling av lån	1 870 127
Nøkler	3 359
SUM ANDRE INNETEKTER	1 912 836

REGNSKAP 2023

PAB TF.
MSB AHG

SIDE 3 / 6



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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 716
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 650
SUM KONSULENTHONORAR	-4 366

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 381
Drift/vedlikehold VVS	-6 228
Drift/vedlikehold elektro	-227 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-362 508
Kostnader dugnader	-4 355
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-622 947

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-149 135
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 618



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-444
Vaktmestertjenester	-66 125
Renhold ved firmaer	-52 675
Snørydding	-9 606
Andre fremmede tjenester	-4 590
Andre kontorkostnader	-122
Telefon, annet	-554
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 979

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
SUM FINANSINNETEKTER	20 431

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 586
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-504 198
SUM FINANSKOSTNADER	-516 784

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nedbetalingsavtale (innkalling av kapital)	59 451
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 451

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.

REGNSKAP 2023

PAB 
MSB AHG

SIDE 5 / 6



SAMEIET FALSENSGATE 27

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-575 000
Nedbetalt tidligere	190 604
Nedbetalt i år	384 396

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 300 000
Økning 2022	-680 000
Nedbetalt tidligere	255 158
Nedbetalt i år	1 306 161

-7 418 681

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 418 681**

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -111 600

SUM INNTEKTER **-111 600**

KOSTNADER

Strøm 170 551

SUM KOSTNADER **170 551**

SUM ENERGIAVREGNING **58 951**

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

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



Til årsmøtet i Sameiet Falsensgate 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Falsensgate 27 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsrapport 2023 for Sameiet Falsensgate 27

1. Virksomheten

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

2. Styret og valgkomite

Styret har siden ordinært årsmøte 18.05.2023 hatt følgende medlemmer: Tone Fredø (styreleder) og styremedlemmene Paal-André Bruun, Anders Geitle, Milica Marasovic og Mari Standal Bjørnstad. Milica Marasovic trakk seg fra styret i månedskiftet juli/august av personlige årsaker. Varamedlem Mari Standal Bjørnstad har deretter fungert som styremedlem.

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

Arbeidende valgkomite har bestått av Ragnhild Røed.

Styret har i perioden siden forrige årsmøte avholdt 8 ordinære styremøter.

3. Økonomi

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak installasjon av nytt brannvarslingsanlegg og montering av Exodraft vifter over fire pipeløp. Forøvrig holder kostnadene for regulær drift av sameiet seg under budsjett. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Per 31.12.2023 har sameiet en kontantbeholdning/arbeidskapital på kr 907 454 hvorav kr 529 240 er avsatt til vedlikehold.

Per 31.12.2023 har sameiet fellesgjeld på kr 7 418 681. Sameiet har i løpet av 2023 betalt ned kr 1 690 557 på lån, hvorav 384 396 gikk til å nedbetale restlån fra piperehabiliteringen i 2016. Ekstra nedbetaling på lån ble gjennomført etter vedtak på ekstraordinært årsmøte høsten 2022.

Sameiet var forsikret i Gjensidige Forsikring AS frem til 10.mars 2023, da vi byttet til IF.

Ingen seksjoner ble solgt i 2023.

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

4. Drift og vedlikehold

Vaktmestertjenester ble utført av 1 Hjelpende Hånd ut mai 2023. På grunn av prisøkning, byttet vi til Vaktmester Andersen AS fra 1.juni. De har ansvar for generelt tilsyn og for å holde orden i gården. De står også for gartnerarbeid etter avtale, renhold i trappeoppgangene og

Årsrapport 2023

PAR
MSB
AHG
Side 1 / 2



SAMEIET FALSENSGATE 27

snørydding/strøing i vintersesongen.

Generelt og akutt vedlikehold er utført fortløpende.

Årlig tilsyn av manuelle brannslukkere i fellesarealene ble gjennomført i november 2023 av NOHA Sikkerhet AS v/Gøran Karlstad. I tillegg til årlig tilsyn ble det også byttet ett brannslukningsapparat i A-oppgangen da noen hadde brutt sikringen og sabotert apparatet. Dette var siste tilsyn utført av NOHA, da Firesafe AS heretter vil ivareta denne oppgaven.

Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i fellesarealer og alle leiligheter i løpet av sensommer/høst 2023 av Firesafe AS. Anlegget ble satt i prøvedrift i november, og det ble ikke utløst falske alarmer i perioden. I skrivende stund har anlegget vært i problemfri drift i fire måneder. Det inngås driftsavtale for anlegget. Anlegget ble finansiert via kontant innbetaling fra sameierne.

Fire Exodraft vifter for røykutsug ble installert over to pipeløp i A-oppgangen og to pipeløp i B-oppgangen i oktober 2023 etter vedtak gjort på årsmøtet i fjor. Tiltaket ble finansiert via vedlikeholdsfondet. I etterkant har det oppstått et følgeproblem i det ene pipeløpet i B-oppgangen, ved at sterk matlukt fra 5.etasje kommer inn i leiligheten i 3.etasje og delvis i 4.etasje. Aktuell vifte er derfor slått av og fyringsforbudet for venstre side i B-oppgangen er opprettholdt. Styret jobber med å finne en løsning på problemet.

En vindusrute i C-oppgangen ble høsten 2023 knust da det stod oppe i dårlig høstvær med mye vind uten å være festet med haspe. Glassbitene fra vindusruten kunne potensielt voldt stor personskade. Styret understreker at vinduer i oppgangene primært skal holdes lukket. Under lufting må de festes med vindushasper til karm.

Dugnad ble gjennomført 24. mai 2023.

Oslo, 30. april 2024

Tone Fredø, styreleder

Paal-André Bruun, styremedlem

Mari Standal Bjørnstad,
varamedlem
(fungerende styremedlem)

Anders Geitle, styremedlem



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2024

Sak 3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styret ber om godkjenning av styrehonorar for perioden 2023/2024 som følger:

- ⤴ *Tone Fredø, styreleder – kr 20.000,-*
- ⤴ *Anders Geitle, styremedlem – kr 10.000,-*
- ⤴ *Paal-André Bruun, styremedlem – kr 10.000,-*
- ⤴ *Milica Marasovic, styremedlem – kr 2.500,-*
- ⤴ *Mari Standal Bjørnstad, fungerende styremedlem – kr 7.500,-*

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

3746 – FALSENSGATE 27 B/S Budsjett 2024

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Forslag Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1 629 440	1 550 156	906 312
Innbetaling vedlikeholdsfond			184 544
Innbetaling lån			621 000
Andre inntekter	1 912 836	62 237	3 500
SUM DRIFTSINNEKTER	3 542 276	1 612 393	1 715 356
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	-7 625	-7 250	-8 050
Andre honorarer (valgkom)	-5 000	-5 000	-5 000
Regnskapsførerhonorar	-46 928	-45 123	-49 415
Konsulenthonorar	-4 366	-27 059	-5 000
Drift og vedlikehold *)	-622 947	-75 736	-394 000
Forsikringer	-104 074	-106 674	-102 500
Kommunale avgifter	-276 618	-237 614	-322 000
Energi/fyring	-43 011		-45 000
Internett – GlobalConnect	-104 052	-198 118	-109 150
Andre driftskostnader **)	-138 979	-136 415	-143 250
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 411 355	-896 744	-1 241 120
DRIFTSRESULTAT	2 130 921	715 649	474 236
FINANSINNEKTER/KOSTNAD			
Finansinntekt	20 431	17 252	21 000
Finanskostnad (renter/gebyr)	-516 784	-364 928	-520 500
Res. Finansinntekt/kostnad	-496 353	-347 676	-499 500
ÅRSRESULTAT:	1 634 568	367 973	-25 264

*) Drift og vedlikehold: -7 450 Berederanlegg / serviceavtale Orvei
 -16 875 Brannanlegg og brannslukkere / serviceavtale Firesafe
 -335 000 Branndører og ny hovedport (finansieres fra vedlikeholdsfond)
 -34 675 Div drift og vedlikehold
 -394 000

***) Andre driftskostnader -129 650 Vaktmestertjeneste inkl snømåking og trappevask
 -13 600 Div driftskostnader
 -143 250

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnad pr 1/7-2024, hvorav halvparten avsettes til vedlikehold.

Oslo, 30.04.2024

ÅRSMØTE 2024 - BUDSJETT



SAMEIET FALSENSGATE 27

Sak 5. Forslag fra styret

5.1. Endring vedtekter

Da sameiet endret vedtektene i 2018 iht ny lov, ble det tatt inn at sameiet skulle stå for kostnadene ved skifte av vinduer og ytterdører til leilighetene. Dette var en endring fra tidligere vedtekter, da det var opp til den enkelte eier å skifte vinduer og ytterdører selv. Mange eiere har allerede bekostet utskiftninger i henhold til de gamle vedtektene og det blir det vanskelig for sameiet fortløpende å skulle dekke utskiftninger for eiere som etter hvert får behov eller ønske om å skifte, og uten på en eller annen måte å kompensere eiere som allerede har satt inn nye vinduer/ytterdører.

For å holde felleskostnader og kontantinnbetalinger nede ønsker styret å gjøre en endring i vedtektene.

Styret har vært i kontakt med advokat og fremlegger derfor forslag til endring tilbake til tidligere gjeldene vedtekter, hvor den enkelte sameier bekoster skifte av vinduer og ytterdører selv. Dersom flere ønsker å bytte kan styret være behjelpelig med å innhente felles tilbud og dermed oppnå bedre pris. Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

(Se eget vedlegg 5.1 for endring av tekst i §5.1 og 5.3 vedtektene)

Styret presiserer at det, uavhengig av vedtektsendring, heretter vil kreves forhåndsgodkjenning av styret for bytter av vinduer og dører. Dette for å ivareta utseende på fasade og i fellesarealer. Styret vil sørge for å utarbeide en fastlagt mal med konkrete mål, samt retningslinjer for godkjente dører iht brannreglement.

5.2. Vedlikehold – nye branndører

Styret fortsetter arbeidet med HMS og brannsikkerhet i gården og har vedtatt å skifte alle branndørene, dvs 3 på loft og 6 i kjeller, i løpet av 2024.

Tiltaket er kostnadsberegnet til kr 225.000 og foreslås finansiert fra vedlikeholdsfondet. I tillegg til mottatt tilbud fra Firesafe AS, vil styret innhente tilbud fra ytterligere en leverandør.

Styret ber om årsmøtets godkjenning av tiltaket.

5.3. Vedlikehold – ny hovedport

Hengslene på hovedporten inn til gården har gjennomgått utallige reparasjoner og tåler ikke flere. Vi opplever også stadig at portdøren ikke går i smekk når folk går inn/ut, og at den derfor blir stående ulåst. Hovedporten er moden for utskiftning og styret foreslår å bytte denne i 2024, før vi kommer i en situasjon hvor den ikke lenger kan repareres.

Tiltaket er kostnadsberegnet til ca 110.000, basert på pristilbud på ny port fra 2022, som da var på 98.000. Det foreslås finansiert fra vedlikeholdsfondet.

Styret ber om årsmøtets godkjenning av tiltaket.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Sak 6. Innmeldte saker

6.1. Kontant innbetaling til reduksjon av fellesgjeld

Innmeldt av Paal-André Bruun, seksjon 16.

I lys av den betydelige renteøkningen fra Norges Bank i 2023 mener undertegnede at sameiet bør søke å forhandle med ulike banker om rentebetingelsene for sameiets eksisterende lån. Målet er å redusere kostnadene for alle sameiere. Imidlertid vil sameiet støte på utfordringer på grunn av bankenes økte restriksjoner knyttet til å tildele lån til sameier som overskrider den lovlige pantegrensen, også kjent som legalpant.

*Legalpanten, som utgjør 2 ganger grunnbeløpet per seksjon (tilsvarende 2*118 620 per 1. mai 2023), summerer til 237 240 kroner for hver av de 29 eierseksjonene, totalt 6 879 960 kroner.*

Undertegnede foreslår en ekstraordinær innbetaling på totalt 510 717 kroner, i henhold til størrelsen på sameiets lån per april 2024, for å redusere restgjelden til under grensen for legalpant. Dette beløpet vil utgjøre ca 17.500 kroner per seksjon (2-29) og ca 24.500 kroner for seksjon 1. Formålet med denne innbetalingen er å muliggjøre forhandlinger med gjeldsleverandøren om bedre rentebetingelser.

Den foreslåtte innbetalingen vil være underlagt sameiets godkjenning og vil bli brukt utelukkende til å bedre sameiets økonomiske situasjon ved å forhandle om mer gunstige rentevilkår. En slik reduksjon av eksisterende lån vil imidlertid ikke garantere for forbedrede rentevilkår, men med årsmøtedeltakernes godkjenning vil styret kunne legge ned innsats for forhåpentligvis å bedre sameiets finansielle stabilitet.

Undertegnede ser for seg en snarlig innbetaling.

Styrets kommentarer:

Styret har behandlet innspillet fra innmelder som seksjonseier, og ikke som styremedlem.

Sameiet innhentet ekstra kapital i 2023 for å redusere fellegjeld. Styret øker også felleskostnader/innbetaling til vedlikeholdsfond med 10% per måned fra 1. juli 2024. I nåværende situasjon med generelt økte kostnader i hele samfunnet, mener styret det ikke er riktig å innhente ytterligere kapital fra sameierne på det nåværende tidspunkt.

Styrets flertall støtter ikke foreslåtte innspill om ekstraordinær innbetaling.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2024

Sak 7. Valg av revisor

Sameiet har rabatterte pris på revisortjenester gjennom OBOS.

OBOS har nå fått nye avtalepartnere for revisjon og oppfordrer derfor sameiet til å vurdere å bytte revisor.

Styret velger å følge oppfordring fra OBOS, og anbefaler årsmøtet å velge BDO som ny revisor for sameiet.



SAMEIET FALSENSGATE 27

Årsmøte 2024

Sak 8. Valg av styre og valgkomite

I henhold til sameiets vedtekter §15 skal styret ha 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Sameiet skal ha egen valgkomite, til denne skal det velges 1-2 medlemmer.

Sittende styre:

Styreleder: Tone Fredø (15/b) ble valgt for 2 år i 2023, er ikke på valg.
Styremedlem: Paal-André Bruun (16/c) ble valgt for 2 år i 2023, er ikke på valg.
Styremedlem: Anders Geitle (flyttet) ble valgt for 2 år i 2022, tar ikke gjenvalg.
Styremedlem: Mari Standal Bjørnstad, fungerende styremedlem fra august 2023.

Varamedlem 1: Vigdis Nordli (19/a) ble valgt for 1 år i 2023, er på valg.
Varamedlem 2: Mari Standal Bjørnstad (18/a) ble valgt for 2 år i 2023, er ikke på valg.

Valgkomiteens innstilling til ledige verv/plasser i styret:

STYRE:

Styremedlem: Torstein Berntzen (17/c), ny - velges for 2 år.

Varamedlem 1: Vigdis Nordli (19/a), gjenvelges for 2 år

VALGKOMITE:

Ragnhild Røed tar ikke gjenvalg.

Sittende valgkomite har ikke lyktes i å rekruttere sameiere til valg for valgkomiteen for kommende periode.

Oslo 21. mai 2024
for Valgkomiteen
Ragnhild Røed (27/b)
(sign.)



Forslag til Vedlikeholdsplan 2024

Nr fra Soon rapport: Referer til vedlikeholdsrapporten ("Vedlikeholdsplan per 2022 - signert") som ligger i samme mappe som dette dokumentet. Planen er veiledende fra 2025 - TBD.

Utkast

Prioritet	Nr fra Soon rapport	Tiltak	Når	Prisanslag	Kommentar
Pågående	Ventilasjon - tiltak for forbedring	Ref. fyringsforbud	2024 -	-	Jobbes med kontinuerlig for forbedringer og innhenting av tiltak, samt priser.
1	116 - 244 Vinduer, dører, foldevegger - Branndører	Innhente tilbud for bytte av branndører i fellesarealene	2024	340 000	På-Andre sjekker opp med Firasafe
2	30 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner - Støpejern	Gjøre ny inspeksjon av bunnledningene	2024	-	Kartlegging i første omgang, men kan potensielt bli veldig dyrt - det ble anbefalt å planlegge for å bytte ut hele spillvannsnettet frem til offentlige avløp i en rapport i 2017
3	-	Innhente tilbud for ny port inn til sameiet	2024	100 000	Porten er slitt og går ofte ikke løs, vi bør vurdere å bytte hele mtp sikkerhet og innbruddsfare. Må vurderes opp mot kostnadsbilde
4	28 - 284 Balkonger og verandaer - Balkonger	Estimere en pris for årsmøte i 2024 og innhente tilbud for balkongkasser	2024 -	-	Folk henger ut andre type kasser som ikke er sikre, dette bør også tas opp på årsmøte til påminning
5	27 - 281 Innvendige trapper - Trapper og repos	Innhente tilbud for reparasjon og boning av trappene i oppgangene	2025	100 000	Trengs ikke nødvendigvis å gjøres i 2024
6	25 - 261 Primærkonstruksjon - Skillevegg	Tilbud må innhentes for komplett uskiftning	2025	130 000	Kan begynne å dialogen med naboen og se om man kan innhente et felles tilbud i/a 2024
7	14 - 234 Utv. Dører/vinduer/porter	Innhente tilbud til for bytte av vinduer i fellesarealene	2026	165 000	Tilby sameiere som vil bytte vinduer å bli med på den samme runden. Ta opp private vinduer på årsmøte og legg frem en mal for hvilke vinduer som skal godkjennes
8	28 - 284 Balkonger og verandaer - Balkonger	Etterse bærekonstruksjon, rekkverk og balkongdekker	2027 -	-	
9	23 - 261 Primærkonstruksjon - Tekking saltakkonstruksjon	Etterse taket, bruk Bjørn Wike som vi har brukt tidligere (City taktekkning)	2025 -	-	Potensiell omlegging av tak vil kunne være nødvendig rundt år 2030
10	235 Utvendig kledding - Overflate behandlet betong/tegl	Innhente prisoverslag på fasadevask i 2024	2027	140 000	Trengs ikke nødvendigvis å gjøres i år, men senest i 2027
11	9 - 217 Drenering og overvann	Vurderes igjen senere	2028	15 000	Grønt i rapporten, vurder tømming og spyling av kummer igjen på et senere tidspunkt
-	15 - 244 Vinduer, dører, foldevegger - Leilighetsdører	Taes opp på årsmøte	2024	-	Taes opp på årsmøte
-	19 - 248 Utstyr og komplettering - Brannsikring	Høre med vaktmester Andersen	2024	15 000	Se om vi kan få det inn i kontrakten med vaktmester at dette gjøres årlig
-	24 - 261 Primærkonstruksjon - Takrenner	Høre med vaktmester Andersen	2024	11 000	Snakk med vaktmester om det er noe vi kan få inn som et årlig vedlikeholdstiltak
-	26 - 271 Murte piper og ildsteder - Piper og ildsteder	Snakke med vaktmester Andersen om rensing av feiluker i kjeller	2024 -	-	Mari tar ansvar for et førsteutkast. Bør oppdateres og sendes ut ca årlig
-	3 - "Reit bruk av bolegen"	Utarbeide et skriv som legges på Vibbo	2024 -	-	