



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 686 246
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SVALETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 917686246

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 954	1 933 098
Sum inntekter		1 919 954	1 933 098
Kostnader			
Lønnskostnad		71 883	57 050
Annen driftskostnad		1 867 956	1 752 220
Sum kostnader		1 939 839	1 809 270
Driftsresultat		-19 885	123 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 342	8 664
Sum finansinntekter		9 342	8 664
Annen finanskostnad			320
Sum finanskostnader		0	320
Netto finans		9 342	8 344
Resultat før skattekostnad		-10 543	132 171
Årsresultat		-10 543	132 171
Totalresultat		-10 543	132 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 543	132 171
Sum overføringer og disponeringer		-10 543	132 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	3 881
Andre fordringer		63 480	3 437
Sum fordringer		63 655	7 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 104	584 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 104	584 163
Sum omløpsmidler		658 759	591 480
SUM EIENDELER		658 760	591 481

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		428 969	439 512
Sum opptjent egenkapital		428 969	439 512
Sum egenkapital		428 969	439 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 780	98 111
Annen kortsiktig gjeld		109 010	53 858
Sum kortsiktig gjeld		229 791	151 969
Sum gjeld		229 791	151 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 760	591 481



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446268

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 686 246
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SVALETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 917 686 246
SVALETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 954	1 933 098
Sum inntekter		1 919 954	1 933 098
Kostnader			
Lønnskostnad		71 883	57 050
Annen driftskostnad		1 867 956	1 752 220
Sum kostnader		1 939 839	1 809 270
Driftsresultat		-19 885	123 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 342	8 664
Sum finansinntekter		9 342	8 664
Annen finanskostnad			320
Sum finanskostnader		0	320
Netto finans		9 342	8 344
Resultat før skattekostnad		-10 543	132 171
Årsresultat		-10 543	132 171
Totalresultat		-10 543	132 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 543	132 171
Sum overføringer og disponeringer		-10 543	132 171



Organisasjonsnr: 917 686 246
SVALETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	3 881
Andre fordringer		63 480	3 437
Sum fordringer		63 655	7 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 104	584 163
Sum omløpsmidler		658 759	591 480
SUM EIENDELER		658 760	591 481
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	428 969	439 512
Sum opptjent egenkapital	428 969	439 512
Sum egenkapital	428 969	439 512
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 780	98 111
Annen kortsiktig gjeld	109 010	53 858
Sum kortsiktig gjeld	229 791	151 969
Sum gjeld	229 791	151 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	658 760	591 481



Organisasjonsnr: 917 686 246
SVALETUNET 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. 7355
SVALETUNET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SVALETUNET 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Lekeklassen.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Nødaggregat
9. Varme i gulvene
10. Støy fra regn på vannbord
11. Arbeid med varmtvann #1
12. Arbeid med varmtvann #2
13. Juridisk bistand ref problemer med varmtvannet
14. Innsyn i historikk og styrets kommunikasjon
15. Kvalitet på drikkevannet

Med vennlig hilsen,

Styret i SVALETUNET 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.

Forslag til vedtak

Anders Johan Holmefjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 ble Frode Oliversen foreslått. Som protokollvitner ble Carl Alexander Ly og Maria Smeby foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7355 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7355 Svaletunet Boligsameie.pdf
- 3. 7355 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 63000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Foreslåtte kandidater velges

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrey Mostovykh
- Tor-Einar Tømmerbakk

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hans Kristoffer Holtmon

Sak 8

Nødaggregat

Forslag fremmet av:

Eli Rinde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet vurderer innkjøp av et nødaggregat som beredskap i tilfelle strømmen blir borte over en lengre periode. Det er en urolig verden, og vi er bedt om å øke beredskapen i hjemmene våre.

Vil et nødaggregat være en rimelig investering for sameiet i tilfelle strømstans pga sabotasje, ekstremvær, krig ..? Vi er jo helt avhengig av strøm for det meste i dagliglivet. Ikke minst i forhold til oppvarming av leilighetene. En strømstans på vinteren vil være vanskelig å håndtere uten en nødløsning mht det elektriske anlegget.

Styrets innstilling

Det å koble til eget nødaggregat for Svaletunet er en omfattende operasjon, mtp oppbevaring, lagring av diesel, og modifisering av det elektriske anlegget vårt.

Slikt må være designet og bygget inn fra starten.

Styret mener det ikke er mulig innen rimelig kostnad.

Forslag til vedtak

Styret undersøker størrelse og pris på nødaggregat som kan drifte Svaletunet



Sak 9

Varme i gulvene

Forslag fremmet av:

Reidun Dahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er problemer med å få fjernvarmen til å varme opp gulv, spesielt på kalde dager. Flere rapporterer det samme, selv etter å ha byttet batteriene.

Styrets innstilling

Sannsynligvis er det luft i systemet. Det fins en relativt enkel måte å lufte på. Styret jobber med en bruksanvisning, og kan også være behjelpelig med å utføre luftingen.

Forslag til vedtak

Styret lager bruksanvisning for lufting, og kan etter avtale hjelpe til med lufting.

Sak 10

Støy fra regn på vannbord

Forslag fremmet av:

Reidun Dahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vannbordet under vinduet er av metall og det lager mye støy når det regner og dråpene treffer metallet.

Kan det legges på noe belegg som demper støyen?

Styrets innstilling

Styret er åpen for å undersøke hva som kan gjøres, men det må gjøres likt for alle vinduene hvis det er noe som er synlig.

Det trengs en del arbeid for å kunne gå videre, og vi gjør det kun om flertallet har samme problem.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva som kan gjøres for å dempe støy, og vil evt legge frem forslag til sameiet om det er en fasadeendring.



Sak 11

Arbeid med varmtvann #1

Forslag fremmet av:

Reidun Dahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret redegjør for status på arbeidet for å utbedre problemene med varmtvann.

Styrets innstilling

Styrets arbeid har en egen post i årsrapporten, og skal dekke dette.

Forslag til vedtak

Det redegjøres for styrets arbeid rundt problemene med varmtvannet

Sak 12

Arbeid med varmtvann #2

Forslag fremmet av:

Henrik Thrap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret / sameiet ber forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS om bistand til å løse problemene med vannet.

Styrets innstilling

Styret håper saken blir løst ved å montere tilbakeslagsventiler.

Vi vet ikke hva forslagstiller ønsker at forretningsfører gjør i saken.

Forslag til vedtak

Styret / sameiet ber forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS om bistand til å løse problemene med vannet.



Sak 13

Juridisk bistand ref problemer med varmtvannet

Forslag fremmet av:

Henrik Thrap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret / sameiet ber forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS om juridisk bistand til å redegjøre om tidligere rørlegger Flow Meisingset VVS AS har villedet, holdt tilbake vesentlige opplysninger eller unnlatt å varsle om feil.*

*

- Hva er totalt beløp Flow Meisingset VVS AS har fakturert sameiet for siden byggeår uten å foreslå tilbakeslagsventiler som mulig løsning?
- Burde tilbakeslagsventiler vært montert siden bygget var nytt?
- Har Flow Meisingset VVS AS trenert saken til å være utenfor frister/garantier - feks for ukjente feil og mangler?

Styrets innstilling

Styret er enig i at Flow Meisingset (FM) kunne gjort en bedre jobb for Svaletunet. Derfor er ikke de lenger involvert i utbedringen.

Men det å skulle bevise punktene over i et søksmål eller annet krav via advokater, virker dyrt og relativt sjanseløst.

FM kan si de har gjort så godt de kan, og bygget det de fikk beskjed om. Tilbakeslagsventiler er ikke en del av TEK-10. Garantien gikk ut i 2021, det blir vanskelig å bevise at de trenerte saken før den tid, i og med at de gjorde forsøk på utbedringer.

Forslag til vedtak

Styret / sameiet ber forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS om juridisk bistand til å redegjøre om tidligere rørlegger Flow Meisingset VVS AS har villedet, holdt tilbake vesentlige opplysninger eller unnlatt å varsle om feil.

Sak 14

Innsyn i historikk og styrets kommunikasjon

Forslag fremmet av:

Henrik Thrap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret og forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS gir beboerne i sameiet som ønsker innsyn all skriftlig korrespondanse, spesifiserte fakturaer fra Flow Meisingset VVS AS og historikk med tidligere klager på vannet siden byggeår.

Styrets innstilling

Kommunikasjon med eksterne selskaper foregår mest pr epost, og noe pr telefon.

Det er kun styrets medlemmer som har tilgang til denne eposten, jfr regler om taushetsplikt.

Styret ønsker selvsagt å være åpen om arbeidet, men dette er å be om å grave frem alle eposter om saken i 9 år fra 2016 til 2025.

Enkelte fakturaer kan deles, men vennligst ta hensyn til at styret består av beboere som har meldt seg frivillig og utøver sitt verv hovedsaklig på fritiden.

Forslag til vedtak

Styret og forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS gir beboerne i sameiet som ønsker innsyn all skriftlig korrespondanse, spesifiserte fakturaer fra Flow Meisingset VVS AS og historikk med tidligere klager på vannet siden byggeår.

Sak 15

Kvalitet på drikkevannet

Forslag fremmet av:

Henrik Thrap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret undersøker om sameiet ønsker å analysere kvaliteten på drikkevannet? Se feks

<https://www.nrva.no/tjenester/laboratoriet>

Styrets innstilling

Dette er opp til beboere selv om de vil frakte vann til et laboratorium.

Sameiet har installert sentralt filter på drikkevannet, som skal hjelpe.

Tror ikke Svaletunet har dårligere vann enn andre på Fornebu, dette er i så fall en sak for kommunen.

Forslag til vedtak

Styret undersøker om sameiet ønsker å analysere kvaliteten på drikkevannet



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID OG GENERELL INFORMASJON

Styrets arbeid

Styret har en egen side på Vibbo hvor dere kan finne informasjon om sameiet. Videre har styret en felles e-post der styret kan kontaktes.

- Vibbo: <https://vibbo.no/svaletunet>

- Lukket gruppe på facebook: Oss i svaletunet

- E-post: svaletunet@gmail.com

Det ble i perioden 2024/25 avholdt 7 styremøter hvor det ble behandlet 29 saker. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Det er også omfattende e-post korrespondanse i styret og med eksterne firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår forretningsfører Christoffer Hoff i OBOS Eiendomsforvaltning AS angående den daglige driften av sameiet gjennom året.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forvaltning av bygningsmassen og fellesarealer

Fortsatt energibesparende tiltak

Utskiftning til LED armaturer er fortsatt utført i 2024/2025

Fuglereir fjernet og taklister tett

Det ble oppdaget fuglereir oppunder takmønet over døren til 6A. Dette var plagsomt for de under som fikk mye fugleavføring på sin uteplass.

Etter hekkeperioden var over, leide vi inn et selskap til å fjerne alle rester, samt tette igjen sprekkene som var oppunder taket på hele lengden mot sør i 6A.

Brannalarmer som gikk av uten grunn ble byttet

Flere netter høsten 2024 ble det utløst falske brannalarmer fra bodområdet i kjelleren. Styret ordnet rengjøring av området pluss utskifting av de involverte røykdetektorene.

Etter en ekstra runde med reklamasjon ble det endelig stille om natten.

Sikring av taket over 6B

Styret fikk OBOS til å feste taket over 6B skikkelig, da dette var gjort feil i utgangspunktet. Dette var veldig viktig, da det var risiko for liv og helse.

OBOS tok hele regningen.

Feilsøking og utbedring av problemer med varmtvann

Styret har i hele perioden jobbet med å finne årsakene og mulige løsninger på utfordringene mange har hatt med varmt tappevann. Det har vært en fortsettelse på det som ble gjort i forrige periode. Det er skiftet diverse ventiler på felles anlegg, med varierende effekt. Til slutt ble det av Andenæs VVS gjennomført en feilsøking for tilbakeslag i rørene, og resultatet ble dessverre at alle leilighetene må utbedres. Dette skyldes bl.a. At



blandebatteriene i dusj/badekar ikke har tilbakeslagsventiler, og at utstyret nok var av litt svak kvalitet den gang det ble kjøpt inn og montert. Etter flere runder med vurdering av forskjellige løsninger med tilbud fra flere leverandører, falt valget på at Andenæs VVS skal montere tilbakeslagsventiler i alle 25 leilighetene. Pga langvarige problemer med underleverandøren er dette arbeidet dessverre ikke utført p.t., men vi håper det kan utføres meget snart.

Vann ved garasjedøren til 6A

Ved mye regn eller smeltet snø dannet det seg en vanddam rundt og under døren i garasjen ved inngang til 6A. Styret forsøkte å tette igjen sprekker og lede bort vannet med silikon, med delvis hell. Det ble også satt frem en nal slik at man kunne svabre bort vannet. Til sammen bedret dette situasjonen.

Løpende oppgaver som vanning, HMS, og oppfølging av sameiets avtaler

Styret har kontinuerlig mindre oppgaver vi følger opp relatert til fellesområdene og felles avtaler for sameiet.

Større vedlikeholdsbehov fremover

Siden sameiets bygningsmasse ble oppført i 2016 er det ikke forventet større vedlikeholdsarbeider i nærmeste periode. Vi har også fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan, av Obos Prosjekt, som heller ikke tilsier vesentlige vedlikeholdsbehov utover ordinære utskiftninger. På sikt er det største vedlikeholdsbehovet knyttet til fasademateriale, men dette vil trolig bli synlig i neste vedlikeholdsplan.

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

Økning felleskostnadene

I løpet av 2024/2025 har kostnadene til sameiet økt, i form av generell kostnads- og prisvekst. Styret har likevel valgt å holde felleskostnadene uendret. Vi følger med på økonomien og gjør nødvendige tiltak hvis det trengs.

Avtale om henting av juletrær med Snarøen Sjø speidergruppe

Som vanlig støttet vi den lokale speidergruppen ved å samle juletrær og pant utenfor, som de henter mot en liten sum.

Arrangere dugnad

Som vanlig organiserte styret dugnad før 17.mai, denne gang 27.april. Det var godt oppmøte, godt vær, og god stemning. Vi fikk kostet, spylt, raket, oljet, sådd, og generelt ryddet. Avfall ble samlet i iSikker. Sykler uten eier ble ryddet ut av stativene.

Besvare beboere og hjelpe til med diverse

Styret gjør så godt det kan med å besvare spørsmål og hjelpe beboere. Slikt er ofte begrenset av styrets andre oppgaver og tid generelt. Derfor prøver vi å ha nødvendig informasjon tilgjengelig digitalt på vibbo.no og i Vibbo-appen. Nyttig informasjon ligger også i Boligpermen (link på vibbo)

Generell informasjon til beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon til beboere foretas fortrinnsvis elektronisk på <https://vibbo.no/svaletunet>, e-post og på Facebook-siden. Dersom du ikke får informasjonen via disse kanalene, så kan du melde på ved å sende en e-post til styret. Har dere tips eller er det noe dere savner på våre hjemmesider, så send gjerne en e-post.

Vibbo har også noe som heter Oppslag, som er ment for kommunikasjon beboere imellom.

Seksjonseieres eget ansvar



Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige flater som gulv, tak, innvendige vegger, dører, vinduer innvendig, låser, vannkraner, varmekabler, ventilasjon, servanter og annet sanitærutstyr. Vedlikeholdet omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.



SVALETUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 686 246, KUNDENR. 7355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 941 437	1 916 408	1 933 000	1 856 567
Andre inntekter	3	-21 483	16 690	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 919 954	1 933 098	1 933 000	1 856 567
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 883	-7 050	-8 883	-9 000
Styrehonorar	5	-63 000	-50 000	-63 000	-63 000
Revisjonshonorar	6	-18 250	-7 750	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-93 771	-89 175	-94 526	-99 000
Konsulenthonorar	7	-5 820	-57 875	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-576 794	-466 043	-333 000	-339 000
Forsikringer		-101 427	-90 813	-95 000	-114 000
Kommunale avgifter	9	-424 774	-380 492	-426 000	-490 000
Andre anlegg	10	-91 620	-86 268	-90 000	-90 000
Energi/fyring	11	-211 262	-220 967	-241 000	-241 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 448	-166 344	-174 000	-181 000
Andre driftskostnader	12	-168 790	-186 493	-195 310	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 939 839	-1 809 270	-1 743 719	-1 851 000
DRIFTSRESULTAT		-19 885	123 828	189 281	5 567
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	9 342	8 664	0	0
Finanskostnader		0	-320	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 342	8 344	0	0
ÅRSRESULTAT		-10 543	132 171	189 281	5 567
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	132 171		
Fra opptjent egenkapital		-10 543	0		



SVALETUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 686 246, KUNDENR. 7355

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	3 881
Forskuddsbetalte kostnader		3 195	3 437
Andre kortsiktige fordringer	15	60 285	0
Driftskonto OBOS-banken		390 005	336 594
Sparekonto OBOS-banken		205 099	247 569
SUM OMLØPSMIDLER		658 759	591 480
SUM EIENDELER		658 760	591 481
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		428 969	439 512
SUM EGENKAPITAL		428 969	439 512
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 102	27 636
Leverandørgjeld		120 780	98 111
Energiavregning	16	14 908	26 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 791	151 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 760	591 481
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 14.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Svaletunet Boligsameie

Anders Johan Holmefjord

Frode Oliverson

Carl Alexander Ly

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn. Brøk blokk	908 964
Felleskostn.Brøk rekke	436 752
TV/Internett	173 844
Felleskostn. Lik blokk	132 600
Heis blokk	92 136
Elbil infrastruktur	69 600
Parkering 2	42 768
Felleskostn.Lik rekke	42 432
Heis rekke	23 040
Elbil akonto	16 301
Parkering	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 941 437

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning elbil	-21 483
SUM ANDRE INNETEKTER	-21 483

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

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 883

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 63 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
SUM KONSULENTHONORAR	-5 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 208
Drift/vedlikehold VVS	-134 475
Drift/vedlikehold elektro	-107 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 395
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 979
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 195
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-576 794

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 642
Renovasjonsavgift	-291 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-424 774

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-91 620
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-91 620

SUM ANDRE ANLEGG	-91 620
-------------------------	----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-212 596
Fjernvarme	1 334
SUM ENERGI / FYRING	-211 262

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 144
Datautstyr	-130
Lyspærer og sikringer	-784
Vaktmestertjenester	-49 830
Renhold ved firmaer	-48 633
Andre fremmede tjenester	-17 143
Kontingenter	-3 300
Bank- og kortgebyr	-3 006
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-5 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 790

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter bank	9 013
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
SUM FINANSINNEKTER	9 342

NOTE: 14

Tilgang 2017	18 130
Avskrevet tidligere	-18 129
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avvik felleskostnader 2024, gjøres opp i 2025	60 285
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 285

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-271 219
SUM INNTEKTER	-271 219

KOSTNADER

Techem	33 118
Fjernvarme	212 033
SUM KOSTNADER	245 151

Uoppgjorte avregninger	11 160
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-14 908
----------------------------	----------------

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 Svaletunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svaletunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 917686246 Svaletunet Boligsameie.pdf



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, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning strøm elbiler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 428 968,-.

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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 7355 Selskapsnavn: SVALETUNET 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: oef@obos.no

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