



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
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: 26.05.2025

### 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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986675388

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 913 875	2 269 757
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 913 875</b>	<b>2 269 757</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 604 036	1 794 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 689 611</b>	<b>1 880 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>224 264</b>	<b>389 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 589	19 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 589</b>	<b>19 804</b>
Annen finanskostnad		189 950	176 900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 950</b>	<b>176 900</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-170 361</b>	<b>-157 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 903	232 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 073	175
Andre fordringer		4 752	
Sum fordringer		10 826	175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 915	259 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 915	259 122
Sum omløpsmidler		53 741	259 297
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 741</b>	<b>259 297</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 550 323	2 604 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 550 323</b>	<b>-2 604 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 550 323</b>	<b>-2 604 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 419 396	2 588 936
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 419 396</b>	<b>2 588 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 419 396</b>	<b>2 588 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 608	30 596
Leverandørgjeld		173 686	224 675
Annen kortsiktig gjeld		8 374	19 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 668</b>	<b>274 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 604 064</b>	<b>2 863 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 741</b>	<b>259 297</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505467

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
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: 26.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 913 875	2 269 757
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 913 875</b>	<b>2 269 757</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 604 036	1 794 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 689 611</b>	<b>1 880 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>224 264</b>	<b>389 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 589	19 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 589</b>	<b>19 804</b>
Annen finanskostnad		189 950	176 900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 950</b>	<b>176 900</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-170 361</b>	<b>-157 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 903	232 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 073	175
Andre fordringer		4 752	
Sum fordringer		10 826	175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 915	259 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 915	259 122
Sum omløpsmidler		53 741	259 297
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 741</b>	<b>259 297</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 550 323	2 604 226
Sum opptjent egenkapital		-2 550 323	-2 604 226



Sum egenkapital	-2 550 323	-2 604 226
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 419 396	2 588 936
Sum annen langsiktig gjeld	2 419 396	2 588 936
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 419 396</b>	<b>2 588 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 608	30 596
Leverandørgjeld	173 686	224 675
Annen kortsiktig gjeld	8 374	19 316
Sum kortsiktig gjeld	184 668	274 587
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 604 064</b>	<b>2 863 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 741</b>	<b>259 297</b>



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7619

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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:

26. mai 2025 kl. 18:00, hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn Farmanns gate 14 A, 0271 Oslo.

### 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. Forslag til endring av husreglementet punkt 8 Fellesvaskeri
8. Brannsikkerhet, utskifting av enkelte inngangsdører
9. Utvidelse av sykkelkuret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14



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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000



Sak 7

## Forslag til endring av husreglementet punkt 8 Fellesvaskeri

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I husordensreglene punkt 8 Fellesvaskeri står det i siste avsnitt følgende:

«På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager.»

Styret vil foreslå at dette endres slik at vaskeriet også kan benyttes på søn- og helligdager.

Mange seksjonseiere har egne vaskemaskiner som benyttes alle ukens dager. Det virker urimelig at de som ikke har vaskemaskin ikke kan vaske på søndager, mens det ikke er noen begrensning for private vaskemaskin i leiligheten. Vi har heller ikke inntrykk av at det er vesentlig støy fra vaskeriet til tiliggende leiligheter.

### Forslag til vedtak

Setningen «På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager» fjernes fra husreglementet.

Sak 8

## Brannsikkerhet, utskifting av enkelte inngangsdører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I vedlikeholdsplanen står det: «Gamle leilighetsdører uten brannklassifisering må påregnes skiftet ut.»

Styret ser en stor utfordring mht. Brannsikkerhet: Det er omtrent 8 inngangsdører som ikke oppfyller krav i brannforskrifter. En godkjent dør skal hindre at en eventuell brann som oppstår i en leilighet sprer seg til øvrige leiligheter.

### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at gamle leilighetsdører uten brannklassifisering skiftes ut. Årsmøtet vurderer ytterligere tiltak for å øke brannsikkerheten i bygget, herunder seriekoplete røykvarslere. Styret foreslår at det etableres en arbeidsgruppe med mandat å øke brannsikkerheten i gården.

Sak 9

## Utvivelse av sykkelsturet

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Det er for liten plass i eksisterende sykkelkur. Styret har mottatt forslag om å utvide skuret mot søppelkassene. Styret er enig i behovet for utvidelse. Det må være en forutsetning at prioriterte tiltak som oppussing av fasaden og heving av rekkverket på terrassen er sikret finansiering.

#### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utvide sykkelkuret innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 50 000 dersom det er disponible midler etter oppussing av fasaden og heving av rekkverket på takterrassen.

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén, bestående av Else Bakkevig og Paul Holm, har gjort følgende innstilling.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Nysted

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vegard Sørøy

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Harstad
- Tove Helene Lie

Sak 11

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet



## Styrets arbeid

Hovedoppgaven i denne perioden utover løpende drift har vært vedlikehold av bygningen samt tiltak for å bedre likviditeten. Det har vært mye arbeid med å forberede oppussing av fasaden.

Det er avholdt 10 ordinære styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret hyppig kontakt på telefon og e-post.

Fra 2025 vil styret benytte Vibbo som kommunikasjonskanal.

## Per Hettys tragiske bortgang

Etter årsmøtet 2024 besto styret av styreleder Jon Nysted samt styremedlemmene Ingrid Mjøsund og Per Hetty.

I midten av august mottok vi den triste beskjeden om Pers plutselige bortgang. Styreleder Jon Nysted og nabo Else Bakkevig deltok i begravelsen. Det ble også avholdt en minnestund på Frognerstranda kro, Per Hetty sin stamkafe.

Siden styret ikke lenger var fulltallig, måtte det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å supplere styret. Dette ble avholdt digitalt 3.-6. september 2024. Henrik Heussche ble innvalgt som nytt styremedlem for den gjenværende perioden av Per Hettys funksjonstid. Per Hetty hadde bodd i gården siden 2013 og vært styremedlem siden 2017. Han var en usedvanlig hyggelig og imøtekommende person. Han var en stor ressurs for sameiet med sin kompetanse og engasjement.

Vi lyser fred over Per Hettys minne.

## Vedlikehold av bygningen, forberedelse av fasadeoppussing

Det foregående året (2023) ble det brukt mye penger på større vedlikehold, særlig på taket. I vedlikeholdsplanen var det for 2024 kun oppført utskifting av sikringer og lysarmatur i kjeller. Styret innhentet to pristilbud på dette. Det utførende firma foreslo at hele sikringsskapet skiftes ut da det er svært gammelt. Vi har utsatt dette men prioriterte nytt lysarmatur samt montering av utvendige kontakter mot bakgård og på takterrassen. I tillegg ble det skiftet en defekt kombiautomat i sikringsskapet i vaskeriet og montert en ny kontakt i utebod ved portrommet. Total utgift for dette var kr 65 625.

Vi har i tillegg hatt større utgifter enn planlagt til heisene. Total utgift var 151 779 mot budsjettert 80 000 kr.

I slutten av august 2024 ble det avholdt møte med konsulent Petter Normann Hansen for å avklare mulighet til bistand med den forestående fasadeoppussingen. Det ble vedtatt å engasjere ham. Høsten 2024 ble det utarbeidet anbudsdokument og det ble innhentet og kvalitetssikret tilbud fra aktuelle firmaer.

Styret vedtok i januar 2025 å inngå kontrakt med Elsmark mur & puss som hadde levert det beste tilbudet.



## Likviditet

Sameiet har stadig utfordringer med svak likviditet. Vi så oss derfor nødt til å innkreve kr 142 000 høsten 2024 for blant annet å dekke utgiftene til heisene og elektriske arbeider i kjelleren.

Ved siste årsskifte var fellesgjelden kr 2 419 396, mot kr 2 588 936 ved forrige årsskifte og kr 2 762 242 for 2 år siden. Rentenivået har imidlertid økt betydelig. Sameiets lån i OBOS banken har nå en rente på 7,4 %. Renten var nede i 3,3 på det laveste i 2021.

Gjenstående lån til Oslo kommune (ENØK) har en rente på 7,1 %. Lånet er et serielån der terminbeløpet minsker etter hvert. Lånet vil være nedbetalt i 2029. Lånet til OBOS banken vil være nedbetalt i 2036.

Ca. 20 % av fellesutgiftene går til nedbetaling av disse to lånene.

Styret vurderer løpende sameiets økonomi og dersom det anses nødvendig vil styret initiere en ekstraordinær nedbetaling av lån over de kommende årene.

## Gjennomførte tiltak for å bedre likviditeten:

Vannmåler i kjelleren som ble tatt i bruk fra 1. oktober 2024. Denne sparer oss for anslagsvis 100 000 kr årlig i reduserte kommunale avgifter.

I 2024 ble avtalene med Telia (TV/internett) og vaktmester avtalen reforhandlet.

I 2022 inngikk vi avtale om strøm med I følge OBOS gir dette ca 17 % lavere strømpris enn vanlig spotpris.

Se <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/slo-spotprisen-med-obos-avtale/>

## Bruk av fellesarealer i kjelleren

Fyrrømmet brukes også denne vinteren til vinterlagring av sykler. Plass til barnevogner er avsatt i vaskeriet.

Det er igjen tendens til at gjenstander hensettes både i kjellerrom og i boder uten at de er merket. All lagring av private eiendeler må avtales med styret og gjenstandene merkes.

## Takterrassen og bakgården

Terrassen er hyppig i bruk. Hagegruppa v/Inger Norderhaug, Ingrid Hole og Brigitte gjør en flott jobb med planting og lusing i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer!

## Bergvarmeanlegget

Varmeanlegget har fungert bra i 2024.



## Dugnader

Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Varamedlemmene Tove Lie og Johan Harstad hadde hovedansvaret for dugnadene.

Høstdugnaden 2024 ble avholdt på en søndag noe som vurderes som meget vellykket. Det ble servert kaffe og kake og utlodning av kinobilletter til de som deltok. Det var bedre fremmøte på dugnadene i 2024 enn i 2023. Else og Inger satte ut møbler før vårdugnaden, noe som var til stor hjelp.

## HMS

Høsten 2024 ble alle brannslukkere utskiftet etter en kontroll av sakkyndig firma.

Vi understreker ansvaret den enkelte seksjonseier har for å vedlikeholde og etterse egne røykvarslere og brannslukkere. Seksjonseier har også ansvar for å bytte batterier i røykvarslere, kontrollere eget elektrisk anlegg og sikre at bygningsarbeider gjøres på en forsvarlig måte. Det må ikke oppbevares brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller.

Styret ser en stor utfordring mht. brannsikkerhet: Det er omtrent 8 inngangsdører som ikke oppfyller krav i brannforskrifter. En godkjent dør skal hindre at en eventuell brann som oppstår i en leilighet sprer seg til øvrige leiligheter.

Styret vil ta opp dette som egen sak på årsmøtet.

Høsten 2024 ble det observert rotter ved søppelkassene. Styret har inngått en tre årig avtale med firmaet Anticimex som har satt ut en rottefelle.

Styret understreker at det er viktig at søppel, verken restavfall, matavfall, plast eller papp henses utenfor beholderne og det er viktig at beholderne til enhver tid holdes lukket.

Videre opplever styret at det er et problem med at enkelte kaster sneiper og snus utenfor inngangspartiene.

## Låsing av ytterdører og portrom

Det er svært viktig at ingen setter låsen i åpen stilling, for eksempel i dør fra portrom til kjeller. Vi har tidligere hatt innbrudd i kjellerboder. Sannsynligvis har tyven kommet inn gjennom porten eller døren fra portrom når den ikke har vært stengt.

## Støy og forstyrrelser

I husordensreglene står det regler for oppussing i egen leilighet, blant annet om varsling av styret og naboer. Bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Støyende arbeid på dagtid varsles på forhånd til styret og omkringliggende leiligheter.

Det er fra tid til annen problem med festing og bråk lenge etter kl. 23. Det er hengt opp oppslag som oppfordret til å ta hensyn til øvrige beboere og følge husordensreglene.

Ved annen støyende aktivitet må det tas hensyn til omkringliggende leiligheter.

Husordensreglene sier bl.a. at «leiligheten må ikke benyttes slik at det sjenerer andre».

Vi har i enkelte tilfelle tatt opp dette med beboerne. Vi har inntrykk av at dette er blitt bedre i det siste.



## **Heisene**

Det var spesielt mange tilfelle av heisstans i 2024. Utgiftene til heisene var dette året på kr 151 779 mot budsjettert kr 82 000.

Vi har klaget på enkelte fakturaer og i noen tilfelle fått disse redusert. Styret vil understreke at heisen er personheis og må behandles med varsomhet. Feil bruk, f.eks. at man prøver å åpne døra før heisen har stanset helt, førte til flere heisstans i fjor.

Dersom heisstans skyldes uaktsom bruk, skal kostnader dekkes av seksjonseier.

I helgene koster det opptil 20 000 kr å få heisen i gang igjen ved tilkalling av heismontør.

## **Vaskeriet**

Vaskeriet har i år fungert uten større problemer.

Det er viktig at de som leier ut, setter leieboerne inn i reglene for bruk av vaskeriet. Når man skriver seg opp må man skrive fullt navn og telefonnummer. Det er også viktig å stryke seg dersom man likevel ikke skal benytte den tiden man har reservert.

## **Vask av oppganger**

Vår renholder Britt von Krogh vasker begge oppganger 2 ganger i måneden. Oppgangene bones i tillegg 2-3 ganger årlig. Hun feier også i vaskeri og på loft ved behov.

## **Helhetlig oppsummering**

Per Hettys tragiske bortgang satte preg på hele styret. Vi var i tvil om vi kunne iverksette den planlagte fasadeoppussingen. Da Henrik Heussche sa seg villig på kort varsel å stille til valg som nytt styremedlem, bidro dette til at oppussingen av fasaden kunne gjennomføres.

Vedlikeholdsplanen gir et godt grunnlag for å systematisere arbeidet med større vedlikehold. Installering av vannmåler vil redusere de kommunale avgiftene, og gir store innsparinger hvert år fremover.

Styret har stort fokus på å redusere kostnader der dette er mulig.

Styret er preget av høy grad av kontinuitet og samarbeider godt. Varamedlemmene deltar på styremøtene og det er god arbeidsfordeling.



## 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.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -130 928.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved kapitalinnkalling etter årsmøtevedtak.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift, samt pågående prosjekt med rehabilitering av fasade.

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.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap. Årsregnskap 2024.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, 8. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14 ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 771 872	1 610 760	1 772 000	1 772 000
Andre inntekter	3	142 003	658 997	142 000	2 100 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 913 875</b>	<b>2 269 757</b>	<b>1 914 000</b>	<b>3 872 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styreonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 353	-62 150	-65 900	-69 000
Konsulentonorar	7	-94 531	-72 455	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-523 576	-712 796	-318 000	-2 369 000
Forsikringer		-187 225	-169 429	-179 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-296 033	-291 844	-321 700	-268 000
Energi/fyring		-205 872	-225 367	-180 000	-180 000
TV- anlegg/bredbånd		-122 928	-152 572	-154 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-101 018	-100 814	-93 700	-98 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 689 611</b>	<b>-1 880 501</b>	<b>-1 445 875</b>	<b>-3 493 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>224 264</b>	<b>389 256</b>	<b>468 125</b>	<b>379 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 589	19 804	17 400	17 000
Finanskostnader	12	-189 950	-176 900	-178 500	-174 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-170 361</b>	<b>-157 096</b>	<b>-161 100</b>	<b>-157 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 903</b>	<b>232 160</b>	<b>307 025</b>	<b>222 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		53 903	232 160		



SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 073	175
Forskuddsbetalte kostnader		4 753	0
Driftskonto OBOS-banken		42 773	26 885
Sparekonto OBOS-banken		142	232 237
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>53 741</b>	<b>259 297</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 742</b>	<b>259 297</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Udekket tap	13	-2 550 323	-2 604 226
-------------	----	------------	------------

**SUM EGENKAPITAL** **-2 550 323** **-2 604 226**

#### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 419 396	2 588 936
-------------------------	----	-----------	-----------

**SUM LANGSIKTIG GJELD** **2 419 396** **2 588 936**

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		8 374	19 316
Leverandørgjeld		173 687	224 675
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 608	16 540
Påløpte avdrag		0	14 056

**SUM KORTSIKTIG GJELD** **184 669** **274 587**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **53 742** **259 297**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted

Ingrid Mjøsund

Henrik V. Heussche

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 771 872
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 771 872</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	142 003
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>142 003</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 243, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
Integrert Byggrådgivning AS	-74 156
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-94 531</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 621
Drift/vedlikehold VVS	-69 664
Drift/vedlikehold elektro	-65 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 779
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 211
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 135
Kostnader dugnader	-3 898
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-523 576</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-162 000
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-126 961
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 033</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 377
Lyspærer og sikringer	-280
Vaktmestertjenester	-50 400
Renhold ved firmaer	-33 015
Andre fremmede tjenester	-514
Kontor- og datarekvisita	-1 592
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 243
Andre kontorkostnader	-1 495
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-773
Bank- og kortgebyr	-2 843
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-101 018</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	534
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 784
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 589</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-164 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 631
Renter på leverandørgjeld	-58
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 089
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-189 950</b>

**NOTE: 13****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.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Intrum AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,13 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014

-835 335

Nedbetalt tidligere

515 317

Nedbetalt i år

49 459

-270 559

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020

-3 495 171

Nedbetalt tidligere

1 226 253

Nedbetalt i år

120 081

-2 148 837

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 419 396****NOTE 15**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 7619 Selskapsnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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