



Årsmøte 2022

7619 Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Til seksjonseierne i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18.00 i Bjørn Farmanns gate 14, utendørs i bakhaven hvis været tillater det, alternativt hos Holm, 2. etasje oppg. A

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14
avholdes mandag 10. mai 2022 kl. 18.00 i Bjørn Farmanns gate 14,
utendørs i bakhaven hvis været tillater det, alternativt hos Holm, 2. etg. oppg. A

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjenstående større vedlikehold – forslag fra styret.
 - B) Vedtektsendring vedr. antall varamedlemmer til styret – forslag fra styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 08.03.2022

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted /s/ Per Frode Hetty /s/ Birgitte Christin Schiøth /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Nysted	Bjørn Farmanns Gate 14 B
Styremedlem	Per Frode Hetty	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Styremedlem	Birgitte Christin Schiøth	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Varamedlem	Else Bakkevig	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Varamedlem	Tove Helene Lie	Løvenskiolds Gate 11 C
Varamedlem	Ole Jakob Sletten	Bjørn Farmanns Gate 14 B

Valgkomiteen

Paul Holm	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Ellen Ueland	Bjørn Farmanns Gate 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986675388, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjørn Farmanns Gate 14

Gårds- og bruksnummer: 211 / 11

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

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

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

Styret har hatt fokus på å følge opp vedtak fra sameiermøtet og sikre god drift av sameiet. Aktivitetsnivået er høyt, med hyppig kontakt (ofte daglig) innad i styret på telefon og e-post. Det har vært 6 ordinære styremøter i perioden. Informasjon til seksjonseierne har vært ivare tatt ved 3 nyhetsbrev på e-post utsendt i juni, oktober og i februar 2022.

I november 2021 ble det gitt beskjed om at all kommunikasjon fra styret og forretningsfører kan skje elektronisk med mindre en boligeier reserverer seg. Ingen har reservert seg, dermed vil kommunikasjon skje elektronisk fremover.

Likviditet

Sameiet har hatt utfordringer med svak likviditet. Dette henger sammen med betydelige uforutsette utgifter blant annet til reparasjon av taket etter lekkasjer. Kostnader til forsikringspremie, kommunale avgifter og strøm har økt betydelig.

En stor del av fellesutgiftene går til renter og avdrag på lån. Fellesgjelden utgjorde ved årsskiftet 2020/2021 kr 4 289 257.

Sameiermøtet 2021 vedtok å iverksette kapitalinnkreving våren 2022 for å nedbetale 1/3 av sameiets fellesgjeld. En del av nedbetalingen startet allerede i november ved å omdisponere 403 000 kr av det som var innkrevd høsten 2021 til å nedbetale det ene lånet i OBOS banken.

Styret vurderer alle innkomne fakturaer grundig. Vi har reklamert både overfor Orona heis og Energico. I noen tilfelle har vi oppnådd at faktura blitt trukket tilbake eller redusert.

I august 2021 mottok styret en økonomisk rapport fra OBOS som viste at vi styrte mot underskudd i 2021. OBOS anbefalte oss å øke fellesutgiftene med minst 10 %.

Styret vedtok derfor å øke fellesutgiftene med 10 % med virkning fra 1.1.22.

Samlet vil nedbetaling av 1/3 av fellesgjelden samt økte fellesutgifter gi en bedring av likviditeten på ca. 280 000 kr årlig.

Vedlikehold av bygningen

Det gjenstår fortsatt utbedring av fasader både på for- og bakside samt brannbalkonger. Dette anslås å koste ca. 2,5 – 3 mill. kr totalt.

Styret foreslo på forrige sameiermøte følgende tiltak:

1. Rehabilitering gesimsen og heve rekkverk på takterrassen
2. Rehabilitering av sokkeletasjen vurderes utført i sammenheng med gesims
3. Rehabilitering av front- og bakfasader utsettes foreløpig
4. Stort behov for å utvide sykkelkuret

Sameiermøtet 2021 vedtok å kreve inn 0,5 mill. til å komme i gang med punkt 1 og 2.

Styret innhentet sommeren 2021 konkrete pristilbud på disse arbeidene: (alle priser inkl. mva.)

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| 1. Kun gesimsreparasjoner (fra stillas eller lift) | kr 405 000 |
| 2. Gesimsreparasjon + rehabilitering av sokkel | kr 952 188 |
| 3. Gesimsreparasjon + fasade unntatt sokkel | kr 742 812 |
| 4. Full fasadeoppussing gateside | kr 1 267 812 |

Pristilbudene viste at 0,5 mill. kr ikke var tilstrekkelig, bortsett fra kun rehabilitering av gesims. Dette alternativet ble frarådet av vår konsulent siden mesteparten av utgiftene går til stillas. Derfor bør gesimsen rehabiliteres sammen med andre deler av fasaden. Konsulenten anbefalte alternativ 3 men dette kunne ikke gjennomføres da vi ikke hadde tilstrekkelig penger.

Vi bestilte for sikkerhets skyld inspeksjon og utbedring av gesimsen fra lift, noe som ble utført i oktober. Firmaet som utførte arbeidet rapporterte at det er veldig lite som er løst og at det ikke var behov for akutte tiltak.

Først sent på høsten fikk vi pristilbud på heving av rekkverk. Dette kunne derfor ikke startes før 2022. Vi vurderte da behovet for å heve rekkverket på nytt. Ny innfesting av rekkverk er anbefalt for å hindre lekkasjer. Dette anbefales utført i forbindelse med fasaderehabilitering. Siden vi har så store problem med lekkasjer fra takterrassen, mener vi det er bortkastet å bruke penger kun på heving av rekkverk uten å gjøre noe med innfesting.

Siden vi kun har fått pristilbud på arbeidene fra et firma (Malercompagniet), ønsker vi å innhente tilbud fra 2-3 andre leverandører på arbeidene med gesims og fasade.

Vi har stadig problem med utett tak, både fra øverste tak og fra takterrassen. Utfordringen er å finne stedet der vannet trenger inn. Det er kun ved spesielt kraftig regn kombinert med sterk vind at problemet oppstår, ikke ved «vanlig» regn.

Gårdens husforsikring dekker kun følgeskader, mens sameiet selv må finne årsaken til lekkasjen og bekoste reparasjon av taket.

En tilstandsrapport fra årsskiftet 2020/21 tilsier at det ikke er nødvendig å legge nytt tak. Vi har foreløpig forholdt oss til anbefalinger i rapporten. Erfaringen hittil er at det har vist seg svært vanskelig og tidkrevende å finne alle lekkasjepunkter.

Leverandøravtaler

I denne perioden så vi spesielt på vår strømvtale. Etter å ha innhentet tilbud fra en rekke leverandører, valgte vi å inngå ny spotprisavtale med Entelios fra høsten 2021. Vi får ekstra rabatt gjennom OBOS hos Entelios.

Vi vurderte selvsagt også fastprisavtale. På dette tidspunktet var det ingen gunstige avtaler å oppnå. Vi mener den nye avtalen er relativt gunstig i dagens marked.

Bruk av fellesarealer i kjelleren

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

Det er kun styret og vaktmester som har adgang til fyrrommet.

Etter opprydningen for et par år siden er det blitt relativt ryddig i fellesrommene.

Takterrassen og bakgården

Terrassen er hyppig i bruk. 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.

Hagegruppa v/Inger Norderhaug og Brigitte Daae handlet inn og gjorde en flott jobb med planting og lusing i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer!

Bergvarmeanlegget

Også høsten 2021 var det oppstartsproblemer med manglende varme særlig til de øverste etasjene. Firmaet Energico som vi har hatt serviceavtale med, gikk konkurs høsten 2021. Vi har derfor måttet finne nye firmaer som kunne foreta ettersyn og service. Ved normal drift sparer både den enkelte beboer og sameiet store utgifter til elektrisk energi.

Dugnader

Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Det var spesielt godt fremmøte på vårdugnaden. På dugnadene i 2021 hadde vi ikke problem med at det ble kastet EI materiell og liknende. Vi har pleid å ha container både vår og høst, men styret foreslår at vi begrenser container til bare en av dugnadene fremover.

HMS

OBOS har en modul /verktøy for rutiner i dette arbeidet som benyttes. En del av rutineene følges opp av vaktmester, og i blant tar styret felles HMS runde sammen med vaktmester. 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. Rømningsveier må holdes åpne. Det ble utdelt batterier til røykvarslere til alle leiligheter høsten 2021.

Støy og støv i forbindelse med oppussing

Vi har hatt problem med mye støv og støy i forbindelse med rehabilitering av leiligheter. 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.

Siden mange har hjemmekontor i disse tider, er det særlig viktig at slike støyende arbeid på dagtid varsles på forhånd til styret og omkringliggende leiligheter.

Heisene

Vi hadde to tilfelle av heisstans på dagtid sommeren 2021 med folk i heisen. Vekter ble tilkalt, men unnlot å senke heisen til nærmeste etasje før døren ble åpnet og personene hjulpet ut. Dette er i strid med retningslinjene og vi har påpekt dette overfor Avarn Security. Årsaken til heisstans er angivelig skjevheter på føringene («skinnene») som heisen følger. Dette er relativt kostbart og vi har valgt å utbedre en heis i 2021 og den andre i 2022.

Vaskeriet

Vaskeriet har fungert uten større problemer. Vi hadde nylig en stans på Siemens maskinen, noe som i følge reparatør skyldtes at en BH-spille satt fast i lofilteret. 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. Det er etablert en kasse for gjenglemt tøy. Denne tømnes ved jevne mellomrom.

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.

Navneskilt på postkassene

I forbindelse med oppussing av oppgangene ble det montert nye postkasser. Samtlige seksjoner fikk da nye navneskilt. Vi har anmodet de som leier ut til å anskaffe standard navneskilt på postkassene til sine leieboere. Dette fungerer ikke alltid bra. Påklistrede papirlapper trekker ned helhetsinntrykket i oppgangen. Det står informasjon inne i postkassen om hvor nye skilt kan bestilles.

Vaktmester

Vi kjøper tjenester fra firmaet Vaktmester Andersen. Vi har en fast vaktmester som kommer innom 1 gang pr uke, normalt mandag morgen. Han rykker imidlertid ut ved behov ved tilkalling.

Vi er i all hovedsak fornøyd med tjenestene.

Helhetlig oppsummering

Den daglige driften av sameiet er godt ivaretatt. Styret har sørget for raske løsninger når problemer oppstår f.eks. med varmeanlegget, heisene eller vaskeriet.

Det er tatt viktige skritt for å bedre likviditeten. Fellesutgiftene er økt med 10 % fra 1.1.22. Etter nedbetaling av 1/3 av fellesgjelden våren 2022, vil dette samlet gi en bedring i likviditeten på ca. 280 000 kr årlig.

Planlagte tiltak med fasader og rekkverk kunne ikke gjennomføres da kostnadene var større enn forutsatt. Oppdaterte tilstandsrapporter har gitt oss et godt grunnlag for videre arbeid med større vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.894.908,- og i samsvar med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av vedtatt kapitalinnkreving.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.404.695,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet på posten «Drift og vedlikehold».

Resultat

Årets resultat på kr 369.557,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Dette fremkommer av note 14 og utgjorde kr 448.896,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 23.371,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med totalt kr 1.456.000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14.

Lån

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har lån i OBOS-banken og Oslo kommune. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjørn Farmannsgate 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 394 508	1 394 508	1 395 000	1 534 000
Innbetalinger		0	0	0	1 400 000
Andre inntekter	3	500 400	582 330	500 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 894 908	1 976 838	1 895 000	2 934 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-6 060	-8 460	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 295	-4 469	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 065	-56 458	-57 900	-59 500
Konsulenthonorar	7	-47 367	-42 816	-45 000	-45 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-281 607	-334 035	-796 000	-1 456 000
Forsikringer		-135 232	-109 846	-135 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-238 913	-220 329	-221 950	-244 800
Energi/fyring		-343 031	-143 491	-305 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 257	-103 147	-120 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-87 863	-86 221	-87 101	-86 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 404 695	-1 168 361	-1 860 911	-2 556 300
DRIFTSRESULTAT		490 213	808 477	34 089	377 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 247	14 095	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-134 903	-171 696	-59 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 656	-157 601	-45 000	-119 000
ÅRSRESULTAT		369 557	650 876	-10 911	258 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		369 557	650 876		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	86
Kundefordringer		10 336	16 206
Forskuddsbetalte kostnader		62 252	0
Driftskonto OBOS-banken		131 879	336 384
Sparekonto OBOS-banken		47	47
SUM OMLØPSMIDLER		204 577	352 723
SUM EIENDELER		204 578	352 723
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 635 635	-4 005 193
SUM EGENKAPITAL		-3 635 635	-4 005 193
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 612 264	4 289 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 612 264	4 289 757
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 703	9 779
Leverandørgjeld		105 205	52 139
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		1 520	1 733
Påløpte avdrag		4 508	4 508
Annen kortsiktig gjeld	15	106 013	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 949	68 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 578	352 723
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.10.2022

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted /s/

Per Frode Hetty /S/

Birgitte Christin Schiøth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 394 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 394 508

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	500 000
Utleie	400
SUM ANDRE INNETEKTER	500 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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.

NOTE: 5

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 164
Befaring mm, Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-18 359
Rådgivningsbistand, Integreert Byggrådgivning AS	-11 844
SUM KONSULENTHONORAR	-47 367

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 962
Drift/vedlikehold VVS	-1 949
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 528
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 565
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 278
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 326
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-281 607

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 871
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-102 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-238 913

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 990
Verktøy og redskaper	-719
Driftsmateriell	-269
Lyspærer og sikringer	-401
Vaktmestertjenester	-45 350
Renhold ved firmaer	-29 071
Andre fremmede tjenester	-119
Trykksaker	-923
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-67
Porto	-612
Bank- og kortgebyr	-2 842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 863

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-23
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 270
SUM FINANSINTEKTER	14 247

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-12 330
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 380
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 554
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 639
SUM FINANSKOSTNADER	-134 903

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**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OSLO KOMMUNE**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,34 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-835 335
Nedbetalt tidligere	353 015
Nedbetalt i år	54 093

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-3 495 171	
Nedbetalt tidligere	136 630	
Nedbetalt i år	174 504	
		-3 184 037

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-492 820	
Nedbetalt tidligere	43 924	
Nedbetalt i år	448 896	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-3 612 264
-------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		
Hiteck Energy - Feilsøking varmeanlegg		-19 688
Entelios - strøm desember		-83 913
Britt Helene von Krogh - Trappevask desember		-2 412
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-106 013

NOTE 16

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

SAK 5 INNOMNE FORSLAG

A. Videre arbeid med større vedlikehold

Sameiermøtet 2021 vedtok kapitalinnkreving 0,5 mill. for å komme i gang med å rehabilitere gesimsen og heve rekkverk på takterrassen.

Styret innhentet i september 2021 konkrete pristilbud på disse arbeidene: (priser inkl. mva.)

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| 5. Kun gesimsreparasjoner (fra stillas eller lift) | kr 405 000 |
| 6. Gesimsreparasjon + rehabilitering av sokkel | kr 952 188 |
| 7. Gesimsreparasjon + fasade unntatt sokkel | kr 742 812 |
| 8. Full fasadeoppussing gateside | kr 1 267 812 |

Pristilbudet for heving av rekkverket var kr 1850 pr meter eks mva., forutsatt minimum 25 meter. I tillegg foreslås utskifting av plexiglass som anslås til kr 3000 pr kvm. Dette vil kunne gi en pris på 60-80 000 kr totalt for heving av rekkverket.

Styrets vurdering av tilbudene

Punkt 1 (kun utbedring av gesims) frarådes fordi mesteparten av utgiftene går til stillas. Derfor bør gesimsen rehabiliteres sammen med andre deler av fasaden. Dermed er alternativene 2-4 mest aktuelle men ingen kunne ikke gjennomføres da prisen oversteg det som var finansiert ved kapitalinnkreving.

Nåværende innfesting av rekkverket gir stor fare for lekkasjer til leiligheter under. Styret vurderte derfor at det ikke er lurt å bruke så mye penger på heving av rekkverk. Vi anbefaler i stedet ny innfesting av rekkverket, noe som kan gjøres i sammenheng med utbedring av fasaden. Inntil videre forsøkes det med tekking av takterrassen og sjekk av festene mot terrassegulvet.

På dette grunnlag ble de innkrevde 0,5 mill. kr høsten 2021 omdisponert til delvis nedbetaling av fellesgjeld, noe som også var vedtatt på samme sameiermøte.

Situasjonen nå

Det mest akutte nå er nye lekkasjer fra taket. Vi hadde håpet at de arbeidene med lekkasjesøk og utbedring som ble gjort 2020-2021, skulle være tilstrekkelig. Lenge så det slik ut. Imidlertid viste det seg senest i januar 2022 at det igjen trenger vann inn ved kraftig regnvær. Dette gjelder to leiligheter i 6. etasje og en leilighet i 7. etasje.

For å sikre taket mot lekkasjer, må det foretas lekkasjesøk og utbedring av taket ved taktekker og blikkenslager. Vi forsøker inntil videre å klare dette innen det ordinære budsjettet i 2022. Dersom dette ikke går, må vi komme tilbake til dette på sameiermøtet.

Fasadeoppussing er ikke akutt. Vi sørget i høst for inspeksjon av gesimsen fra lift og dette kan gjentas kommende høst. Inspeksjonen tilsa at det ikke er umiddelbar fare. Ut over dette er det foreløpig ikke gjort arbeid med fasade eller rekkverk.

Hvordan går vi videre?

Fjorårets vedtak om innkalling av 0,5 mill. kr gjelder fortsatt.

Beløpet er ikke tilstrekkelig siden det har vist seg at å utbedre kun gesimsen uten øvrig fasade ikke er lønnsomt pga. utgiftene til stillas.

Styret anbefaler at fasaden rehabiliteres samtidig med gesimsen. Her er det to aktuelle alternativer, avhengig av om vi inkluderer sokkeletasjen eller ikke. Ny innfesting av rekkverk bør uansett utføres samtidig med øvrig arbeid med fasaden.

Vi vil anbefale at tiltakene finansieres ved ny kapitalinnkreving i forbindelse med at arbeidene skal utføres. Siden vi har nylig hatt kapitalinnkreving både i 2021 og 2022 for å nedbetale fellesgjeld, foreslår vi å vente noe med å sette i gang arbeidene med fasaden og rekkverk. Det tas forbehold om at arbeider med å tette taket ikke kan dekkes innenfor ordinært budsjett. Da må styret ha fullmakt til å omprioritere innenfor det som kreves inn til arbeider med fasaden.

Vi vil advare mot å vente for lenge da dette kan gjøre arbeidene enda dyrere, både på grunn av forventet prisstigning og fordi det over tid kan oppstå nye sprekker eller andre slitaskader.

Vår anbefaling er derfor å starte disse arbeidene våren 2023.

Basert på mottatte pristilbud september 2021 (se punkt 1-4 over), ser styret følgende to alternativer: (Det er lagt til 100 000 kr i tillegg til ny innfesting rekkverk.)

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Gesimsreparasjon + fasade unntatt sokkel + ny innfesting rekkverk | kr 842 812 |
| 2. Full fasadeoppussing gateside + ny innfesting rekkverk | kr 1 367 812 |

Basert på mottatte pristilbud må det innkreves ytterligere 342 000 kr (alternativ 1) eller 867 000 (alternativ 2) for å få gjennomført tiltakene. Styret anbefaler full fasadeoppussing. Vi tar forbehold om at prisene kan ha økt siden i fjor. Vi vil legge frem oppdaterte pristilbud til sameiermøtet.

Framdriftsplan

Vi foreslår oppstart våren 2023 med fasaden og rekkverk. Det innhentes pristilbud på arbeidene fra flere firmaer sommer/høst 2022. Antakelig må det også søkes til Plan og bygningsetaten for å endre innfesting av rekkverket. Tiltak med fasaden sees i sammenheng med tiltak for å tette taket.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet slutter seg til revidert plan for oppussing av fasade og rekkverk. Planen inkluderer nødvendige tiltak for å sikre taket mot lekkasjer.

Arbeid med oppussing av fasaden startes våren 2023. Gesims inspiseres på nytt høsten 2022. Styret får fullmakt til å iverksette arbeidene så snart finansiering foreligger.

Sameiermøtet 2021 vedtok å innkalle 500 000 kr til oppstart av arbeidene.

For å få fullført arbeid med fasaden mot gaten og rekkverket på terrassen, vedtar sameiermøtet å innkalle ytterligere kr 867 000 (alternativ 1) inkl. 100 000 kr til ny innfesting av rekkverk. Dersom det er nødvendig, vil pengene også benyttes til nødvendige takarbeider for å sikre mot lekkasjer.

Styret anbefaler alternativ 1). Beløpet innkreves våren 2023.

B. Vedtektsendring vedrørende antall varamedlemmer til styret

Bakgrunn

I vedtektene for sameiet, § 7, står det nå:

«§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styret velges på årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Halvparten av styrets medlemmer velges på hvert årsmøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»

Styret fremmer følgende forslag til endring av bestemmelsen: (endring markert med **gult**):

*«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to ordinære styremedlemmer og **to varamedlemmer**. Styret velges på årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. **Styreleders og varamedlemmers funksjonstid er et år**. Halvparten av styremedlemmene velges på hvert årsmøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»*

Begrunnelse:

Det er tilstrekkelig med to varamedlemmer for å kunne avholde styremøter. Det har aldri vært behov for at alle varamedlemmer møter for at styremøtet er vedtaksdyktig. For et så lite sameie er det unødvendig og byråkratisk med et styre med i alt 6 medlemmer inkludert varamedlemmer. Det vil også lette valgkomiteens arbeid med å finne kandidater til styret. Vi har også tydeliggjort hvilken funksjonstid den enkelte har.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 7 endres til følgende:

*«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges på årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. **Styreleders og varamedlemmers funksjonstid er et år**. Halvparten av styremedlemmene velges på hvert årsmøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»*

Endringen får virkning fra og med sameiermøtet 2023.

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

Styret tar gjenvalg:

Jon Nysted som leder

Per Frode Hetty og Birgitte C. Schiøth som styremedlemmer.

Tove H Lie tar gjenvalg som varamedlem

Torild Iversen foreslås som nytt varamedlem

Det er en mulig tredje kandidat som varamedlem, som ikke er endelig bekreftet, og dette tas da på årsmøtet.

Valgkomiteen

Paul Holm og Ellen Ueland

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Andersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79414515. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installering av bergvarmeanlegg
2015	Rehabilitering av piper, ny membran på takterrasse, div. takarbeider
2018-2019	Rørfornyelse og utskifting av avløpsrør
2019	Oppussing av oppganger og ytterdører
2019	Nytt porttelefonanlegg og nye postkasser
2020	Utbedringer av heisene, bl.a. avkorting av wire og nytt alarmanlegg
2020-2021	Tetting av lekkasjer i tak, utskifting av vinduer i kjeller og på øverste tak

7619 Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)