



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 737 738
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 170 600	1 154 615
Sum inntekter		1 170 600	1 154 615
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	136 920
Annen driftskostnad		705 474	825 708
Sum kostnader		808 164	962 628
Driftsresultat		362 436	191 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 120	18 577
Sum finansinntekter		23 120	18 577
Annen finanskostnad		84 882	71 717
Sum finanskostnader		84 882	71 717
Netto finans		-61 762	-53 140
Ordinært resultat før skattekostnad		300 674	138 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		300 674	138 847
Årsresultat		300 674	138 847
Totalresultat		300 674	138 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		300 674	138 847
Sum overføringer og disponeringer		300 674	138 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 111	112 629
Sum fordringer		131 111	112 629
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 707	215 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 707	215 593
Sum omløpsmidler		348 818	328 222
SUM EIENDELER		348 818	328 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 219 117	1 519 792
Sum opptjent egenkapital		-1 219 117	-1 519 792
Sum egenkapital		-1 219 117	-1 519 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 552 114	1 819 036
Sum annen langsiktig gjeld		1 552 114	1 819 036
Sum langsiktig gjeld		1 552 114	1 819 036
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		532	399
Leverandørgjeld		6 110	20 337
Annen kortsiktig gjeld		9 180	8 241
Sum kortsiktig gjeld		15 822	28 977
Sum gjeld		1 567 936	1 848 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 818	328 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463933

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 737 738
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 170 600	1 154 615
Sum inntekter		1 170 600	1 154 615
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	136 920
Annen driftskostnad		705 474	825 708
Sum kostnader		808 164	962 628
Driftsresultat		362 436	191 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 120	18 577
Sum finansinntekter		23 120	18 577
Annen finanskostnad		84 882	71 717
Sum finanskostnader		84 882	71 717
Netto finans		-61 762	-53 140
Ordinært resultat før skattekostnad		300 674	138 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		300 674	138 847
Årsresultat		300 674	138 847
Totalresultat		300 674	138 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		300 674	138 847
Sum overføringer og disponeringer		300 674	138 847



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 111	112 629
Sum fordringer		131 111	112 629
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 707	215 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 707	215 593
Sum omløpsmidler		348 818	328 222
SUM EIENDELER		348 818	328 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 219 117	1 519 792
Sum opptjent egenkapital		-1 219 117	-1 519 792



Sum egenkapital	-1 219 117	-1 519 792
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 552 114	1 819 036
Sum annen langsiktig gjeld	1 552 114	1 819 036
Sum langsiktig gjeld	1 552 114	1 819 036
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	532	399
Leverandørgjeld	6 110	20 337
Annen kortsiktig gjeld	9 180	8 241
Sum kortsiktig gjeld	15 822	28 977
Sum gjeld	1 567 936	1 848 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	348 818	328 222



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

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 2023

7540 Sameiet Frognerveien 12





Til seksjonseierne i Sameiet Frognerveien 12

Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai 2023 kl. 20:30 i bakgården.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Frognerveien 12 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 Frognerveien 12
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 20:30 i bakgården**

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 eier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styrets godtgjørelse foreslås fastsatt til kr 90.000,-
4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) **Montering av balkong i bakgården (Fornyelse av samtykke)**

For noen år siden ga sameiet samtykke for at ulike boligseksjoner skulle få lov til å monterer balkonger i bakgården. Det var kun en seksjon (Seksjon: 16) som ikke valgte å ta denne muligheten (basert på de som kommunen ga tillatelse til). I ettertid har denne boligseksjonen blitt solgt, og ny eier ønsker å installere lik balkong som de andre.

Gjeldende seksjon er allerede i dialog med tilsvarende leverandør som bisto forrige gang. Før vedkommende kan sette i gang, har seksjonen behov for at sameiet fornyer samtykke.

Styret anser det som naturlig at sameiet fornyer samtykket til gjeldende seksjon. Dette vil være estetisk riktig, da mangel av den ene balkongen gjør det uharmonisk. Forutsetningen er at sameiet ikke skal bli økonomisk belastet for denne oppgraderingen. Gjeldende sameier vil være ansvarlig for alt det administrative, inklusive søknad og godkjennelse fra kommunen, installasjon, samt nødvendig vedlikehold. Evt. skader på sameiets fellesarealer (e.g. fasade, andre balkonger, grøntområdet) vil umiddelbart bli rettet opp på egen kost av gjeldende seksjon.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 14.05.2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Horpestad	Frognerveien 12 A
Styremedlem	Maria Ridderseth Bendiksen	Frognerveien 12 B
Styremedlem	Erik Vasaasen	Frognerveien 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 12

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Frognerveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990737738, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 94

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

Sameiet Frognerveien 12 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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er J Buserud & Co AS.

Styrets arbeid

Styret har det siste året gjennomført generelt styrearbeid, håndtert henvendelser fra sameiere, avholdt regelmessige styremøter og håndtert en del uformell kontakt gjennom e-post, SMS/telefon samt muntlig kommunikasjon.

Etter at treet brakk tilbake i 2021, har vi nøye fulgt opp forsikringsselskapet og entreprenør slik at de endelig har rettet opp, slik vi hadde krav på. Siste finish var planting av nytt tre som vi håper vil blomstre fint i årene som kommer.

Styret har det siste året gjennomført flere befaringer relatert til vaktmester- og renholdstjenester, da vi ikke har vært fornøyd med dagens arbeid. Vi opplever at dette er et marked med stor variasjon av seriøse og useriøse aktører, der få har klart å overbevise oss om at de kan levere riktig kvalitet til riktig pris. Vi har av den grunn utfordret dagens leverandør, og vårt inntrykk er at de skal gjøre endringer slik at totalinntrykket vil bli bedre. Vi håper derfor på at vi om kort tid kan få en bedre kontrakt med dem.

Det viste seg at pumpen som fjernet oppsamlet vann fra avfukter i kjellerboden (oppgang A) var underdimensjonert. Vi har nå fått installert en ny og bedre pumpe.

I samme kjeller hadde vi høsten 2022 en oversvømmelse av kloakk, noe som vi har fått ordnet opp i.

Styret fikk i løpet av høsten malt deler av panelet/dørene i portrommet. Dette ble gjort som følge av normal slitasje. I tillegg merket vi de ulike trappeløpene med henholdsvis oppgang A og oppgang B. Begge dørhåndtakene har også helt eller delvis blitt byttet etter at disse var defekte. Endringer av navn på ringetablå har også blitt fulgt opp, slik at man ikke bruker uriktige klistrelapper.

Vi har også informert og fulgt opp slik at alle sameiere benytter riktig postkasseskilt på sine respektive postkasser. Det er den enkelte sameier som har ansvaret for etterlevelse av dette, slik at det blir installert nytt navneskilt ved behov/endringer (gjelder også ved utleie!).

I løpet av høsten opplevde en seksjon støy fra skadedyr/rotter i nærheten av sin seksjon.

Dette har blitt håndtert og fulgt opp, og problemet virker som løst.

Høsten 2022 var en sameier sterk plaget av høy musikk fra da ukjent seksjon til døgnets ulike tider (også når det i utgangspunktet skal være ro). Det viste seg å være vanskelig å identifisere hvilken seksjon som var kilden til støyen, slik at styret ble engasjert for å kontakte nabo sameiet. Kilden ble til slutt identifisert internt i eget sameiet, og støynivået har vært forsvarlig etter dette.

I løpet av høsten og våren har styret vært i dialog med næringsseksjonene om å fjerne varmpumper i bakgården, da vi er av den oppfatning av at disse ble montert uten tilstrekkelig skriftlige tillatelse (jfr punkt 17 i husordensreglene). I tillegg produserer de mye støy, og er til sjanse, noe som flere sameiere muntlig har poengtert. Styret har ved flere anledninger forsøkt å komme frem til en minnelig løsning, uten hell. Styret har derfor engasjert advokat (Dalan advokatfirma) for juridisk bistand, da dette er et område hvor man har behov for tilstrekkelig kompetanse. Basert på deres juridiske råd mener man at sameiet har rett til å få disse fjernet.

Vi har ytret et krav om fjerning av varmpumper i bakgården. Vi håper på en løsning snarest, hvor pumpene blir fjernet på næringsseksjonenes bekostning.

Styret ble i løpet av våren informert om at en av loftsleilighetene opplever ny vannlekkasje fra taket. Vi har satt i gang prosessen med å utrede og vil sette i gang nødvendig tiltak.

Som godkjent i forrige årsmøte/sameiermøte har vi nå fått nedbetalt lånet med egenkapital i størrelsesorden 200.000 NOK.

Det siste året har det blitt gjennomført to dugnader, noe vi håper at alle sameier vil støtte videre opp på. Dog ser vi at det er gjentatte seksjoner som ikke deltar. Av den grunn vurderer vi å starte opp med et belønningssystem for de seksjoner som deltar. Mer informasjon vil i så fall komme, da det vil være den enkelte seksjonseier som vil være ansvarlig for deltagelse.

På forrige årsmøte/sameiermøte ble det ytret ønske om elektronisk dørlås og felles/like dørmatter hos alle boligseksjonene. Disse punktene har foreløpig blitt nedprioritert, som følge av at styret har måtte prioritere andre ting i perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 332 996.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 12.

Lån

Sameiet Frognerveien 12 har lån i OBOS banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



REVISJONSSELSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 12

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 12's årsregnskap som viser et overskudd på kr. 300.674. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, og 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 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Revisors oppgave 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

hovedkontor :
Engebrets vei 3
1275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøsteret Valle
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



REVISJONSSELSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hepdelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

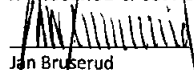
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen

Uttalelse om øv øvrige lovmessige krav

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 »Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at sameiet er forvaltet i samsvar med formål og vedtektene for øvrig.

Oslo, den 26. april 2023

Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS


Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engbrets vei 3
1275 OSLO

Telefon : (+47) 90 12 62 10
Telefax : (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøenteret Valle
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon : (+47) 33 41 45 33
Telefax : (+47) 33 32 90 33



SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 170 600	1 154 615	1 171 000	1 193 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 170 600	1 154 615	1 171 000	1 193 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-16 920	-9 870	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-120 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-12 750	-11 250	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-62 738	-60 968	-63 500	-66 000
Konsulenthonorar	6	-7 128	-14 457	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-51 624	-160 007	-105 000	-105 000
Forsikringer		-200 845	-188 533	-200 000	-221 000
Kommunale avgifter	8	-167 756	-202 514	-164 000	-183 000
Energi/fyring		-25 957	-11 764	-15 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 005	-105 559	-109 000	-117 000
Andre driftskostnader	9	-62 671	-70 656	-77 500	-75 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-808 164	-962 628	-864 370	-926 190
DRIFTSRESULTAT		362 436	191 987	306 630	266 810
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 120	18 577	0	0
Finanskostnader	11	-84 882	-71 717	-68 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 762	-53 140	-68 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		300 674	138 847	238 630	174 810
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		300 674	138 847		



SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		241	214
Forskuddsbetalte kostnader		130 870	112 415
Driftskonto OBOS-banken		217 707	215 593
SUM OMLØPSMIDLER		348 818	328 222
SUM EIENDELER		348 818	328 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 219 117	-1 519 792
SUM EGENKAPITAL		-1 219 117	-1 519 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 552 114	1 819 036
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 552 114	1 819 036
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 180	8 241
Leverandørgjeld		6 110	20 337
Påløpte renter		532	399
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 822	28 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 818	328 222
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2023

Styret i Sameiet Frognerveien 12

Eirik Horpestad

Maria Ridderseth Bendiksen

Erik Vasaasen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	717 768
Seksjonert lokale	260 364
Kabel-tv	107 388
Renovasjon	85 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 170 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 128
SUM KONSULENTHONORAR	-7 128

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 321
Drift/vedlikehold VVS	-6 001
Drift/vedlikehold elektro	-11 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 025
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-51 624

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 457
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-78 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 756

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 428
Skadedyrarbeid	-9 091
Driftsmateriell	-4 085
Lyspærer og sikringer	-306
Vaktmestertjenester	-18 500
Renhold ved firmaer	-23 755
Gressklipping	-1 520
Andre fremmede tjenester	-263
Bank- og kortgebyr	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 671

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	523
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	339
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 258
SUM FINANSINTEKTER	23 120

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 882
SUM FINANSKOSTNADER	-84 882

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 444
Nedbetalt tidligere	104 408
Nedbetalt i år	266 922
	-1 552 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 552 114



INNKOMNE FORSLAG

A) Montering av balkong i bakgården (Fornyelse av samtykke)

For noen år siden ga sameiet samtykke for at ulike boligseksjoner skulle få lov til å montere balkonger i bakgården. Det var kun en seksjon (Seksjon: 16) som ikke valgte å ta denne muligheten (basert på de som kommunen ga tillatelse til). I ettertid har denne boligseksjonen blitt solgt, og ny eier ønsker å installere lik balkong som de andre. Gjeldende seksjon er allerede i dialog med tilsvarende leverandør som bisto forrige gang. Før vedkommende kan sette i gang, har seksjonen behov for at sameiet fornyer samtykke.

Styret anser det som naturlig at sameiet fornyer samtykket til gjeldende seksjon. Dette vil være estetisk riktig, da mangel av den ene balkongen gjør det uharmonisk. Forutsetningen er at sameiet ikke skal bli økonomisk belastet for denne oppgraderingen. Gjeldende sameier vil være ansvarlig for alt det administrative, inklusive søknad og godkjenning fra kommunen, installasjon, samt nødvendig vedlikehold. Evt. skader på sameiets fellesarealer (e.g. fasade, andre balkonger, grøntområdet) vil umiddelbart bli rettet opp på egen kost av gjeldende seksjon.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82926381. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7540 Sameiet Frognerveien 12

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)