



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 617 078
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marthe Bang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 894	3 105 760
Sum inntekter		960 894	3 105 760
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		705 556	2 849 192
Sum kostnader		785 426	2 929 062
Driftsresultat		175 467	176 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 538	13 131
Sum finansinntekter		27 538	13 131
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 538	13 131
Resultat før skattekostnad		203 006	189 828
Årsresultat		203 006	189 828
Totalresultat		203 006	189 828
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 006	189 828
Sum overføringer og disponeringer		203 006	189 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			25 048
Andre fordringer		154 661	216 357
Sum fordringer		154 661	241 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 857	465 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 857	465 156
Sum omløpsmidler		792 517	706 560
SUM EIENDELER		792 517	706 560

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		717 280	514 274
Sum opptjent egenkapital		717 280	514 274
Sum egenkapital		717 280	514 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 197	116 554
Annen kortsiktig gjeld		72 040	75 732
Sum kortsiktig gjeld		75 237	192 286
Sum gjeld		75 237	192 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		792 517	706 560



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551644

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 617 078
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marthe Bang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 894	3 105 760
Sum inntekter		960 894	3 105 760
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		705 556	2 849 192
Sum kostnader		785 426	2 929 062
Driftsresultat		175 467	176 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 538	13 131
Sum finansinntekter		27 538	13 131
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 538	13 131
Resultat før skattekostnad		203 006	189 828
Årsresultat		203 006	189 828
Totalresultat		203 006	189 828
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 006	189 828
Sum overføringer og disponeringer		203 006	189 828



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			25 048
Andre fordringer		154 661	216 357
Sum fordringer		154 661	241 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 857	465 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 857	465 156
Sum omløpsmidler		792 517	706 560
SUM EIENDELER		792 517	706 560
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		717 280	514 274
Sum opptjent egenkapital		717 280	514 274



Sum egenkapital	717 280	514 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 197	116 554
Annen kortsiktig gjeld	72 040	75 732
Sum kortsiktig gjeld	75 237	192 286
Sum gjeld	75 237	192 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	792 517	706 560



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

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



Til seksjonseierne i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mai 2024 kl. 18.00 i Odins gate 11

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom 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 Lille Frogner Alle 5 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.

Vel møtt!

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i (BOLIGSELSKAPETS NAVN)
avholdes 22. mai 2024 kl. 18.00 i Odins gate 11 (Oslo Team Trafikkskole)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Til dette foreslås Fredrik Vogt
- 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 OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er tatt inn som eget vedlegg

4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Forslag til personer er tatt inn som eget vedlegg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gry Holter	Lille Frogner Allé 5 B
Styremedlem	Inger Louise Meltzer	Lille Frogner Allé 5 A
Styremedlem	Johannes H. Stie	Lille Frogner Allé 5 A
Varamedlem	Kjetil Grande	Lille Frogner Allé 5 B
Varamedlem	Karen Elisabeth Irgens	Bjerkealleen 15

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lfa5@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Lille Frogner Alle 5

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Lille Frogner Alle 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986617078, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213 247

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

Sameiet Lille Frogner Alle 5 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 Miglena Todorova Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



STYRETS ARBEID

Fra juni 23 til mai-24 har styret avholdt 8 styremøter. Utover dette er det periodevis mye uformell kontakt mellom styremedlemmer.

Hoveddelen av vårt arbeid er daglig drift av sameiet. Eksempler på dette er ulike praktiske problemer som kan oppstå i seksjoner/fellesareal, forsikrings/jusspørsmål, kontakt med Obos, håndverkere av ulikt slag for å få utført reparasjoner, vedlikehold, innhente anbud. Kort sagt se til at AS Sameiet fungerer tilfredsstillende og at bygningsmassen og eiendommen blir ivaretatt.

I juni-23 arrangerte vi dugnad i sameiet. 4-5 beboere/sameiere møtte og jobbet iherdig. Applaus!

Høsten-23 kom styret fram til en enighet med seksjon 2 ift fordelingen av felleskostnadene for denne seksjonen, og ved ekstraordinær generalforsamling på Vibbo fikk vi 100% enighet på styrets forslag til vedtak. Takk alle!!

Vi hadde også tilrettelagt for å få gjennomført en utbedring av balkonggulvene høsten-23. Dessverre trakk firmaet som skulle gjøre jobben seg rett før oppstart. Vi har etter dette forsøkt å finne et nytt firma som kan utføre jobben og har nå signert avtale med Jens Petter Lunde AS, som starter arbeidet med dette ultimo mai.

Pga. hull i enkelte takrenner med påfølgende lekkasje i tillegg til noen tette takrenner fikk vi i fjor høst Trippel høydeservice til å spyle rennene samt reparere hullene i disse. I skrivende stund innhenter vi anbud ift. å få vasket/spylt hele taket og reparere ulike skader, inklusive lage nye (male?) vindskiene på enden av bygningene. Arbeidet forventes utført i august eller september.

Videre har vi jobbet med å endre seksjonstegningen i en seksjon. For ytterligere informasjon se vedlagt skriv.

En desidert god nyhet er at det etter installasjon av kaldtvannsmåler i mai-23 fremkom at sameiet i en årrekke har betalt for mye til vann og avløpsetaten. Dette har resultert i at sameiet ved årsslutt fikk tilbakebetalt kr 120 000. I fortsettelsen vil vi sannsynligvis spare en betydelig sum pr år.

Vi kan også melde at bomberommet i B-blokken f.o.m februar -24 er utleid for kr 3000 i måneden i 3 år fremover.

Videre har vi en pågående skadedyraksjon i sameiet og henviser i denne forbindelse til diverse mail fra styret.

Å få til et godt samarbeid, et godt bomiljø i sameiet er en prioritet. I denne forbindelse vil vi takke alle som bidrar til dette. Hvis/når eiere/leieboere velger å ikke forholde seg til styrets skriv eller oppfordringer medfører dette betydelig slitasje på styret, det være seg ift å følge husordensregler/brannforskrifter eller andre forhold som oppstår.

Stort sett fungerer imidlertid samarbeidet knirkefritt. Vi blåser i basunen og sier takk!!



Vi erfarer at det er vanskelig å få folk til å sitte i styret og har et klart ønske om at dette i fortsettelsen går på rundgang mellom sameiere.

Vi håper på godt fremmøte på generalforsamlingen 22 mai, likeledes på dugnaden som antakelig finner sted om få uker. Lister vil bli hengt opp i forkant.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 717 280.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lille Frogner Alle 5.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lille Frogner Alle 5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Peritoo Dokumentnøkkel: EW215-P473X-3L7VZ-43 I58-F655X-2125E



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Peritoo Dokumentnøkkel: EW215-P473X-3L7VZ-43 ISS-F655X-2125E



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"[™] - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452681

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 11:06:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EW215-P473X-3L7VZ-43TSS-F65SX-2125E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
ORG.NR. 986 617 078, KUNDENR. 7774

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	889 320	779 486	853 000	1 017 346
Andre inntekter	3	52 709	2 326 274	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		942 029	3 105 760	853 000	1 017 346
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-14 100
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 011	-5 845	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 785	-62 285	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-35 069	-35 424	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-98 984	-2 205 311	-86 500	-197 000
Forsikringer		-119 562	-108 745	-120 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-88 337	-173 619	-197 500	-188 000
Energi/fyring	10	-32 001	-40 455	-40 000	-31 500
TV-anlegg/bredbånd		-127 698	-119 090	-130 000	-126 456
Andre driftskostnader	11	-114 244	-98 418	-95 000	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-766 561	-2 929 062	-847 370	-985 056
DRIFTSRESULTAT		175 467	176 697	5 630	32 290
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 538	13 131	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 538	13 131	0	0
ÅRSRESULTAT		203 006	189 828	5 630	32 290
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		203 006	189 828		



SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
ORG.NR. 986 617 078, KUNDENR. 7774

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 434	3 353
Kundefordringer		0	25 048
Forskuddsbetalte kostnader		32 894	34 895
Andre kortsiktige fordringer	13	18 865	0
Energiavregning	14	60 467	178 109
Driftskonto OBOS-banken		542 153	378 016
Sparekonto OBOS-banken		95 703	77 762
Innestående i andre banker		0	9 378
SUM OMLØPSMIDLER		792 517	706 560
<hr/>			
SUM EIENDELER		792 517	706 560
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		717 280	514 274
SUM EGENKAPITAL		717 280	514 274
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 040	63 732
Leverandørgjeld		3 197	116 554
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 237	192 286
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		792 517	706 560
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024
Styret i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Gry Holter

Inger Louise Meltzer

Johannes H. Stie

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	520 788
Seksjonert lokale	131 232
Kabel-TV	115 016
Leie bomberom	36 000
Renhold	36 000
Parkering	30 000
Garasje	20 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	889 320

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	15 586
Varmefordelingsmåler	6 258
Leie fellesareal	12 000
Seksjonert lokale, seksjon 2	18 865
SUM ANDRE INNETEKTER	52 709

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 011.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 425
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 644
SUM KONSULENTHONORAR	-35 069

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 438
Drift/vedlikehold VVS	-52 411
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 878
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 258
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 984

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift, 2023	-132 862
Vann- og avløpsavgift, refusjon tidligere år	116 175
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-68 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 337

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 570
Fjernvarme	-1 431
SUM ENERGI / FYRING	-32 001

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 051
Driftsmateriell	-124
Lyspærer og sikringer	-18 483
Vaktmestertjenester	-40 980
Renhold ved firmaer	-41 145
Andre fremmede tjenester	-526
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-881
Kontingenter	-3 408
Bank- og kortgebyr	-2 146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 244

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 272
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 967
Renter Oslo Kommune, kommunale avgifter tidligere år	7 779
SUM FINANSINNTEKTER	27 538

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning på kommunale avg og elektrisk energi	18 865
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 865

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-201 600
Fjernvarme	262 067
SUM ENERGIAVREGNING	60 467

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

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

VEDLEGG TIL INNKALLINGEN

Sak 4 - Godtgjørelse til styret

Forslag: Styrehonorar for 2023 settes til kr. 100 000.

Sak 5 - Innkomne forslag

Forslag til årsmøte fra Svein Schløsser Møller v/ Cecilie Schløsser Møller

Reseksjonering av seksjon 27. Justering av sameiebrøk mellom seksjon 27 og seksjon 13

Saksfremstilling:

På vegne av og etter fullmakt fra min far, Svein Schløsser Møller, foreslår jeg at hans seksjon, nr. 27, reseksjoneres for å endre seksjonsgrensen i tråd med det som fysisk utgjør seksjonens bruksareal i dag.

Bakgrunnen for forslaget er at min far og jeg nylig har blitt klar over at den delen av loftet som siden opprinnelig seksjonering har fungert som bod/oppbevaringsrom og vært eksklusivt tilknyttet seksjon 27, ikke har vært inkludert i seksjonens eiendomsgrense. Dette arealet utgjør 22 kvm (bruksareal), se vedlagte plankart. Seksjonens totale bruksareal er dermed 168 kvm. Telleren i sameiebrøken bør justeres i tråd med utvidelsen av seksjonen. Vi foreslår derfor at telleren til min fars seksjon øker fra 173 til 196, m.a.o. at seksjonen får følgende brøk: 196/2121.

Vi har også blitt kjent med at seksjon 13 har en uforholdsmessig høy sameiebrøk sammenliknet med øvrige seksjoner i sameiet og dermed betaler urimelige høye fellesutgifter i forhold til leilighetens størrelse. Vi foreslår derfor at telleren til seksjon 13 reduseres med 23, tilsvarende økningen i telleren til seksjon 27. Seksjon 13 vil således få følgende brøk; 118/2121 mot nåværende 141/2121.

Dette innebærer at kun brøkene til seksjon 27 og 13 endres. Øvrige seksjonseieres sameiebrøker endres ikke. Eier av seksjon 13 har gitt sin tilslutning til forslaget.

Dette krever innsending av søknad om reseksjonering til Plan- og bygningsetaten. Gebyr for reseksjoneringen, tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift vil bli dekket av seksjon 27.

Forslag:

Seksjon 27 reseksjoneres slik at tinglyst seksjonering samsvarer med seksjonens reelle størrelse/utforming.

Sameiebrøken for snr 27 endres fra 173/2121 til 196/2121.

Samtidig endres sameiebrøken for snr 13 fra 141/2121 til 118/2121.

Snr 27 dekker alle offentlige gebyrer som følger av saken, som gebyr reseksjonering, tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Forslaget vil innebære en opprydding i forhold til det reelle areal som utgjør snr 27. Videre innebærer det en justering av sameiebrøkene for snr 27 og snr 13 som er mere i samsvar med seksjonene størrelse og slik sameiebrøken gjennomgående fremstår for øvrige boligseksjoner. Styret legger også i sin innstilling vekt på at endringen kun berører snr 27 og snr 13. Ingen andre seksjoner/sameiebrøker påvirkes/ændres.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet.

Plankart med gul markering av tilleggsareal





Forslag til årsmøte fra Berit Arnesen

Jeg ønsker følgene sak tatt opp på møtet: Utleie - korttidsutleie/airbnb.

Forslag til vedtak:

Korttidsutleie, som Airbnb, er ikke tillatt i mer enn 60 dager pr år. Dette skrives inn i Sameiets vedtekter.

I følge Eiersekssjonsloven paragraf 24 kan ikke et sameie helt nekte korttidsutleie, bare begrense det. Se også vedlegg under.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet

§ 24 om endring vedrørende korttidsutleie

I utgangspunktet kan en seksjonseier fritt bestemme over sin egen bruksenhet, og vedkommende står altså fritt til å leie ut boligen. Den nye lovendringen regulerer imidlertid **muligheten til å drive med korttidsutleie**. Med korttidsutleie menes utleie i inntil **30 døgn i strekk**. Etter den nye lovendringen er det ikke lenger tillatt å drive korttidsutleie av hele boligen i mer enn **90 døgn i året**.

I sameiets vedtekter kan denne grensen på 90 døgn fravikes, og kan settes et sted mellom 60 og 120 døgn. En slik beslutning må tas opp på årsmøtet, og krever to tredjedels flertall.

Hensyn bak endringen

Årsaken til denne endringen er å **skape et godt bomiljø**. Relasjoner utvikler seg etter hvert, og hyppige og intensive utskiftninger av leieboere kan medføre uro i sameiet, som igjen påvirker bomiljøet. Lovendringen er altså forankret i et felles hensyn, og vil hindre «hotellvirksomhet» i et sameie som er ment for varige bosituasjoner.



Forslag til årsmøte fra Charlotte Platau

Vi ønsker følgende saker behandlet på årsmøte:

Utrede rehabilitering av balkonger.

Balkongene trenger rehabilitering av gulv og bytte av asbestholdige plater. Stålramme som holder de asbestholdige platene bør fjernes slik at gulvene kan forsegles mot vanninntrenging. Balkong fronter kan erstattes med stål eller glass plater. Dette utredes i forprosjekt.

Møtet stemmer over og ber styret om å utrede et forprosjekt om rehabilitering av balkonger. Når forslag foreligger vil dette benyttes som grunnlag for innhenting av anbud

Hvis JA: Styret (**eller den/de styret gir fullmakt til**) utreder og fremlegger for neste sameiermøte alternativt et ekstraordinært

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Utrede oppgradering / utskifting av adgang-/låssystem i sameiet.

Sameiermøte ber styret om å utrede oppgradering / utskifting av dagens system til nøkkelfritt.

Hvis JA: Styret (**eller den/de styret gir fullmakt til**) utreder og innhenter anbud og fremlegger for neste sameiermøte.

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Det oppfordres til at styret ikke forhånds prosederer saker før de er fremlagt i sameiermøte.

Dersom styret finner det urimelig å bli pålagt tunge arbeidsoppgaver er det styrets oppgave å nedsette arbeidsgrupper som kan fremlegge planer / resultater for styret for så å fremlegge dette til sameiet.

Forslagsstiller stiller seg disponibel for styret/sameiet til å utrede foreslåtte saker.

Styrets innstilling:

Forslagsstiller må gjerne utrede egne innspill. For styrets del er dette ikke noe vi vil prioritere nå. Se evt styrets innstilling til de samme forslagene i fjor.

Vedtaket må ha vanlig flertall på årsmøtet.



Forslag til årsmøte fra Erik Stene v/ arkitekt Birgit Hessner

Søknad om bruksendring i hht PBL av kjellerlokale og fasadeendring.

På vegne av Sneketariatet søkes det om bruksendring av næringsseksjon 15. Lokalene har vært i bruk som næringslokaler helt tilbake til 1986, og har vært seksjonert som egen seksjon.

Sameiet og tidligere eier av lokalet har trodd at seksjonen har vært godkjent som næringslokaler, iom at den har vært seksjonert som det.

Det er i forbindelse med eierskifte i 2024 at det ble oppdaget at lokalene ikke er godkjent etter plan- og bygnings-loven.

Det søkes derfor om bruksendring av lokalen fra kjellerbod til næring/kontor. Lokalene skal brukes som kontorer for Sekretariatet as, et lite entreprenørselskap med 2 ansatte.

Arealet er 56 m2 og består av spiserom/møterom, kontorplasser og kjøkkenkrok, samt bad/toalett med dusjmulighet.

Det skal settes inn større vinduer, slik at det blir rikelig med dagslys inn i lokalene. Det installeres en villavent i himling over gangen.

Sneketariatet legger om alle rørene som gått gjennom lokalet slik at stoppekran kan nås fra fellesarealene i kjeller. Dette er noe man ikke har kunnet før som har vært en stor mangel ved gården.

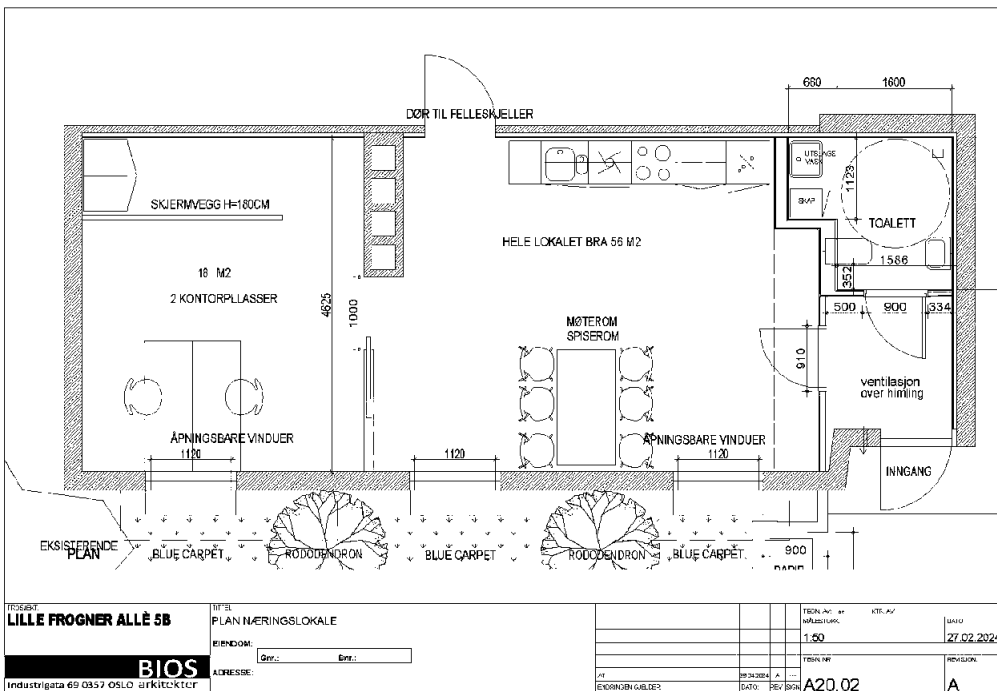
I tillegg har Sneketariatet tatt på seg å sette i stand parsellen utenfor lokalet og lage plass for 2 søppelkasser felt inn i muren. Dette er på venstre side av inngangsdøren. For å holde muren langs fortauet kontinuerlig og beplantningen i orden, lages det en nisje i muren på venstre side og kun på den siden.

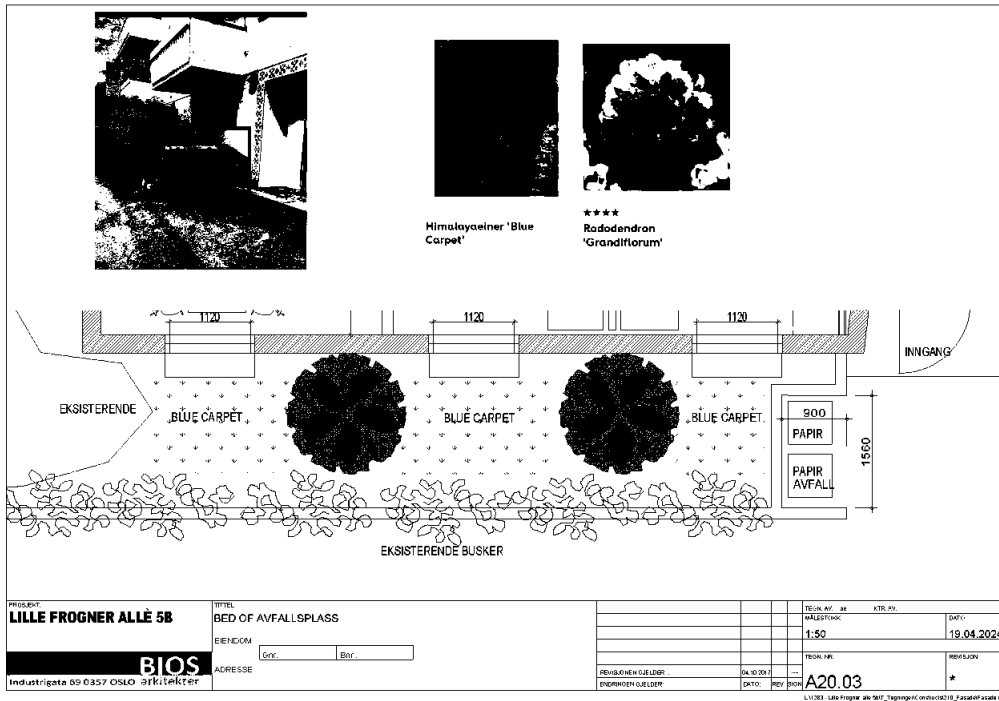
Se vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Det oppgraderer inngangspartiet og kommer sameiet til gode på flere måter.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet.





Sak 6 – Valg av tillitsvalgte

Følgende personer innstilles:

Som styreleder i 1 år Gry Holter Lille Frogner alle 5 B

Som styremedlem for 2 år Karen Irgens Bjerkealleen 15

Inger Louise Meltzer er ikke på valg i år og fortsetter som styremedlem

Som varamedlem for 2 år Berit Arnesen Lille Frogner alle 5 A

Som varamedlem for 2 år Fredrik Vogt Lille Frogner alle 5 A



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83610903. 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.

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 ivaretas av Coor Service Management AS iht. avtale og omfatter vaktmestertjenester, renhold, matteleie og utendørstjenester.

Parkering

Sameiet har 2 parkeringsplasser som leies ut for 2 år. Parkeringsplassene legges ut på Vibbo og leies ut til de som gir høyest bud. Nå leies den ytterste ut for kr. 1500 og den innerste for kr. 1000.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasser ordnes av den enkelte sameier.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



7774 Sameiet Lille Frogner Alle 5

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)