



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 928	1 679 799
Sum inntekter		836 928	1 679 799
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		724 467	1 596 238
Sum kostnader		781 517	1 647 583
Driftsresultat		55 411	32 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 583	11 509
Sum finansinntekter		11 583	11 509
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 583	11 509
Ordinært resultat før skattekostnad		66 994	43 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 994	43 725
Årsresultat		66 994	43 725
Totalresultat		66 994	43 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 994	43 725
Sum overføringer og disponeringer		66 994	43 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		208 526	27 743
Sum fordringer		208 526	27 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 661	330 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 661	330 185
Sum omløpsmidler		484 187	357 928
SUM EIENDELER		484 187	357 928

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		324 446	257 452
Sum opptjent egenkapital		324 446	257 452
Sum egenkapital		324 446	257 452
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		110 375	21 570
Annen kortsiktig gjeld		49 366	78 906
Sum kortsiktig gjeld		159 741	100 476
Sum gjeld		159 741	100 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		484 187	357 928



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429957

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 928	1 679 799
Sum inntekter		836 928	1 679 799
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		724 467	1 596 238
Sum kostnader		781 517	1 647 583
Driftsresultat		55 411	32 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 583	11 509
Sum finansinntekter		11 583	11 509
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 583	11 509
Ordinært resultat før skattekostnad		66 994	43 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 994	43 725
Årsresultat		66 994	43 725
Totalresultat		66 994	43 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 994	43 725
Sum overføringer og disponeringer		66 994	43 725



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		208 526	27 743
Sum fordringer		208 526	27 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 661	330 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 661	330 185
Sum omløpsmidler		484 187	357 928
SUM EIENDELER		484 187	357 928
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		324 446	257 452
Sum opptjent egenkapital		324 446	257 452



Sum egenkapital	324 446	257 452
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	110 375	21 570
Annen kortsiktig gjeld	49 366	78 906
Sum kortsiktig gjeld	159 741	100 476
Sum gjeld	159 741	100 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	484 187	357 928



Organisasjonsnr: 986 617 078
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7774 Sameiet Lille Frogner allé 5





Til seksjonseierne i Sameiet Lille Frogner allé 5

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. juni 2022 kl. 17.30 i Odins gate 11

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 Lille Frogner allé 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Lille Frogner Alle 5
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 17.30 i
Odins gate 11 (Oslo Team Trafikkskole AS)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Til dette foreslåes Merete Schøyen
- 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20. april 2022
Styret i Sameiet Lille Frogner allé 5

Fredrik Vogt/s/ Inger Louise Meltzer/s/ Johannes H. Stie/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Vogt	Lille Frogner allé 5 A
Styremedlem	Inger Louise Meltzer	Lille Frogner allé 5 A
Styremedlem	Johannes H. Stie	Lille Frogner allé 5 A
Varamedlem	Berit Arnesen	Lille Frogner allé 5 A
Varamedlem	Gry Holter	Lille Frogner allé 5 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lille Frogner Alle 5

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Lille Frogner allé 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986617078, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Lille Frogner allé 5 A og B

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 allé 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

I tillegg til styremøter – 7 møter avholdt i perioden juni -21 til april -22 – er det gjennom hele perioden holdt uformell kontakt mellom medlemmene. I det store og hele har styret jobbet godt sammen med mange forskjellige saker.

Den virkelig store saken som har vært gjennomgående i alle styremøter er vindusrenovering – også omtalt i fjorårets rapport. Etter mange runder med forskjellige alternative løsninger, også spørreundersøkelse blant eiere, ble hele saken lagt frem for et ekstraordinært eiermøte i januar i år. Det er nå gjort vedtak om en omfattende renovering som skal gjennomføres i år – se for øvrig under kommentarer til budsjett. Tiltaket omfatter også en fasadeoppussing.

En annen sak som har opptatt styret en del er bruk av «bomberommene» i bygningene (i begge oppganger er det opprinnelig bygget tilfluktsrom i kjeller/underetasje). Rommet i B-oppgangen har vært utleid i en lengre periode og styret har etter forespørsel vurdert å selge dette. A-rommet har vært brukt til lagring av beboeres (overflødige) gjenstander (mye skrot). Med bakgrunn i en urolig verdenssituasjon har styret også henvendt seg til DSB (dir. for sikkerhet og beredskap) om våre to rom. I utgangspunktet skal de kunne tas i bruk med 72 timers varsel. Konklusjonen foreløpig er at A-rommet vil bli ryddet og nye retningslinjer for (hverdags)bruk vil bli laget. B-rommet vil ikke bli solgt, men kan evt. utleies.

For øvrig når det gjelder B-rommet så har det av forskjellige grunner ikke blitt innbetalt leie fra 2019 og ut 2021. Det ble oppdaget i ettertid. Krav er fremsatt, men styret har måttet fire noe på opprinnelig beløp for å få til ordning. Ingen ny leieavtale er foreløpig inngått.

Styret har utarbeidet nye husordensregler. Disse ble vedtatt på det ekstraordinære møtet i januar. Det oppfordres til å sette seg inn i de forskjellige punktene – ikke minst må alle som leier ut sin seksjon sørge for at leietaker kjenner til disse.

Vaskeriet har fått ny bruks- og betalingsrutine (bruk av en app på telefonen). Forhåpentligvis er rutinen med å på å gjøre vaskeriet lettere tilgjengelig. Selv om prisen for bruk har gått mye opp (strømpriser), så mener styret at vaskeriet er godt tilbud til beboere.

Det er gjennomført en omfattende kontroll med etterfølgende korreksjoner av avvik for sameiets elektriske installasjoner i alle fellesarealer. Arbeidet ble utført av firmaet Elsjekk AS. Det gjøres oppmerksom på at den enkelte eier er ansvarlig for elektriske installasjoner i sin egen seksjon. En innledende rørinspeksjon av firmaet TT-teknikk er også gjennomført. Det på bakgrunn av enkelte problemer med gamle rør og VVS-installasjoner. Ingen akutte tiltak er påkrevd, men området kan bli gjenstand for omfattende oppgradering.

Det samme gjelder balkonger. I forbindelse med den forestående vindusrenovering vil det bli foretatt en inspeksjon/vurdering av disse. I første omgang gjøres en overflatebehandling, men med bl.a. ref. til tilstandsrapporten fra 2020 kan det tenkes at et større arbeid er nødvendig etter hvert.

Områdene som her er nevnt inngår i posten «drift og vedlikehold» i resultatregnskapet og er ofte den posten som kan gi store utslag gjennom året (se for øvrig noter til regnskapet).

Fra vår nabo, Kruses gate 8 (Villa Sult) har styret mottatt et nabovarsel om oppføring av et (stort) drivhus i hagen deres. Det er lagt inn protest fra oss og foreløpig ser det ut til at planene er lagt på is – opprinnelig forslag er trukket tilbake.

Dugnad ble ikke gjennomført i 2020 (korona), men avvirket i fjor med godt fremmøte. I år vil styret gjøre fremstøt for en grundig opprydding og med fastere regler for bruk av fellesområder innendørs (kjeller, loft, sykkel/bomberom og annet).

Det er i år som tidligere grunn til å takke alle som bidrar til å holde sameiet ryddig, rent og ordentlig. Ikke minst at uteområdet blir tatt vare på – en spesiell takk til Liv Teetma.



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 836 928.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger og leie av fellesareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 781 517.

Resultat

Årets resultat på kr 66 994 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 324 446.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 551. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Styrehonorar

Honoraret til styret er satt til kr 70.000 som er en økning på kr 20.000. Økningen er først og fremst begrunnet i styrets arbeid siste år – et år som har vært spesielt m.h.t. arbeidsmengde og møtevirksomhet. Det er ikke styrets intensjon å fastsette et generelt høyere nivå på honoraret.

Vindusprosjekt

Dette prosjektet er behørig behandlet og omtalt andre steder. Totalkostnad er beregnet til kr 2.250.000 og skal finansieres ved kapitalinnkreving fra eiere. Prosjektet inngår ikke i det ordinære budsjettet, men behandles i sameiets ordinære regnskap. Over-/underskudd vil påvirke driftsresultatet for 2022.

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 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 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 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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, 22. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 270G8-EEYM2-VI4JC-58G17-DEZI-OLDY2



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-22 08:20:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 27QG8-EEYM2-VI4JC-58G17-DEZI-OLDY2

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/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	799 116	773 936	776 000	791 000
Andre inntekter	3	37 812	905 863	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		836 928	1 679 799	776 000	791 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 345	-6 345	-9 870
Styrehonorar	5	-50 000	-45 000	-45 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 950	-5 625	-7 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-60 528	-58 850	-61 000	-62 500
Konsulenthonorar	7	-39 094	-10 630	-10 800	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-117 401	-1 056 564	-180 000	-111 000
Forsikringer		-99 194	-87 683	-98 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-166 462	-163 736	-167 000	-172 500
Energi/fyring	10	-38 166	-24 775	-34 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 840	-107 960	-112 000	-114 000
Andre driftskostnader	11	-87 833	-80 415	-97 000	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-781 517	-1 647 583	-818 145	-803 370
DRIFTSRESULTAT		55 411	32 216	-42 145	-12 370
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 583	11 509	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 583	11 509	0	0
ÅRSRESULTAT		66 994	43 725	-42 145	-12 370
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		66 994	43 725		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		411	283
Forskuddsbetalte kostnader		28 453	27 460
Energiavregning	13	179 662	0
Driftskonto OBOS-banken		202 427	169 282
Sparekonto OBOS-banken		63 855	151 525
Innestående i andre banker		9 378	9 378
SUM OMLØPSMIDLER		484 187	357 928
<hr/>			
SUM EIENDELER		484 187	357 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		324 446	257 452
SUM EGENKAPITAL		324 446	257 452
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 366	35 879
Leverandørgjeld		110 375	21 570
Energiavregning	13	0	15 993
Annen kortsiktig gjeld		0	27 034
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 741	100 476
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		484 187	357 928
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. april 2022
Styret i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Fredrik Vogt/s/

Inger Louise Meltzer/s/

Johannes H. Stie/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	520 788
Kabel-tv	115 016
Seksjonert lokale	82 836
Renhold	36 000
Parkering	21 500
Avregning pipeprosjekt	16 880
Garasje	6 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	799 116

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	17 812
Leie av fellesareale	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	37 812

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 906
Andre konsulentonorarer, Ullerud AS og Soon Takst AS	-14 188
SUM KONSULENTHONORAR	-39 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 754
Drift/vedlikehold VVS	-30 807
Drift/vedlikehold elektro	-35 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 637
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-189
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 401

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 233
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-60 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 462

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 402
Fjernvarme	-1 764
SUM ENERGI / FYRING	-38 166

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

Container	-3 995
Lyspærer	-630
Vaktmestertjenester	-37 627
Renhold ved firmaer	-38 078
Snørydding	-3 062
Trykksaker	-1 009
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-641
Porto	-542
Bankgebyr	-2 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 833

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	341
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 026
SUM FINANSINNEKTER	11 583

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 600
SUM INNEKTER	-172 600

KOSTNADER

Fjernvarme	352 262
SUM KOSTNADER	352 262

SUM ENERGIAVREGNING **179 662**

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.



Sak 4

Godtgjørelse til styret

Forslag: Styrehonorar for 2021 settes til kr 70.000,-

Fordeles internt i styret



Sak 5
Innkømne forslag

Det er ikke innkommet forslag til behandling på årsmøtet



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende personer innstilles:

Som styreleder i 1 år: **Gry Holter** Lille Frogner allé 5 B

Som styremedlem for 2 år **Johannes Stie** Lille Frogner allé 5 A

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

Som varamedlem for 2 år **Kjetil Grande** Lille Frogner allé 5 B

Fredrik Vogt overtar den ene vara-posten for Berit Arnesen og innehar vervet i 1 år.



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

Parkering

Sameiet har 2 parkeringsplasser som leies ut på åremål for 2 år. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

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.

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, 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.



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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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