



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Merete Olsvik  
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, 19.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 105 760	836 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 105 760</b>	<b>836 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		2 849 192	724 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 929 062</b>	<b>781 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 697</b>	<b>55 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 131	11 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 131</b>	<b>11 583</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 131</b>	<b>11 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 828	66 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 048	
Andre fordringer		216 357	208 526
Sum fordringer		241 405	208 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 156	275 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 156	275 661
Sum omløpsmidler		706 560	484 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		514 274	324 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>514 274</b>	<b>324 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>514 274</b>	<b>324 446</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 554	110 375
Annen kortsiktig gjeld		75 732	49 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 286</b>	<b>159 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 286</b>	<b>159 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 518278

**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: 01.01.2022 - 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: Merete Olsvik  
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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 986 617 078  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 105 760	836 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 105 760</b>	<b>836 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		2 849 192	724 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 929 062</b>	<b>781 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 697</b>	<b>55 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 131	11 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 131</b>	<b>11 583</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 131</b>	<b>11 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 828	66 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>



Organisasjonsnr: 986 617 078  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 048	
Andre fordringer		216 357	208 526
Sum fordringer		241 405	208 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 156	275 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 156	275 661
Sum omløpsmidler		706 560	484 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		514 274	324 446
Sum opptjent egenkapital		514 274	324 446



Sum egenkapital	514 274	324 446
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	116 554	110 375
Annen kortsiktig gjeld	75 732	49 366
Sum kortsiktig gjeld	192 286	159 741
Sum gjeld	192 286	159 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	706 560	484 187



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





## **Til seksjonseierne i Sameiet Lille Frogner Alle 5**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai 2023 kl. 18.00 i Odins gate 11**

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 Lille Frogner Alle 5 det kommende året.

Utover å gå igjennom og stemme over innkomne forslag tenker vi det kan være fruktbart å diskutere/tematisere den faktiske situasjonen i sameiet pr nå. Veien videre.

Ca. 50% av seksjonene leies ut. Dette får konsekvenser for bomiljøet, medfører økt slitasje på bygningsmassen og merarbeid for sameiet og styret. Enkelte seksjonseiere velger å ikke forholde seg til kommunikasjon og direkte oppfordringer fra styret. Vi håper dette bedrer seg.

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 Sameiet Lille Frogner Alle 5  
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18.00 i Odins gate 11 (Oslo Team Trafikkskole)

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder  
Til dette foreslås Merete Schøyen
- 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

Godtgjørelse til styret er tatt inn som eget vedlegg

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg

### 5. 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

Forslag til personer er tatt inn som eget vedlegg

Oslo, 10. mai 2023  
Styret i sameiet Lille Frogner Alle 5

Gry Holter   Inger Louise Meltzer   Johannes H. Stie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Fredrik Vogt	Lille Frogner Allé 5 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 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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## Styrets arbeid

Styret har, i tillegg til uformell kontakt mellom styremedlemmene, avholdt 9 styremøter i perioden fra juni -22 til april -23.

I tillegg til vanlig drift og oppfølging av sameiet har vi i denne perioden jobbet med følgende saker;

\*Ettergodkjenning av salg og reseksjonering av fellesareal fra 2016. Salget ble gjennomført uten at det var blitt tatt opp på generalforsamling. Et ekstraordinært årsmøte ble gjennomført digitalt på Vibbo.no. Forslaget ble vedtatt.

\*Styret har kontaktet flere sameiere for å inndrive ubetalte faktura for vindusprosjektet og felleskostnader.

\*I forbindelse med ryddingen av loft og kjellerareal på dugnaden i fjor sommer ble det tydelig at det var nødvendig å gjennomgå fordelingen av bodene, samt merke alle med seksjonsnummer. Etter litt frem og tilbake er en riktig og rettferdig fordeling nå gjennomført. Vi ser at dette har ført til at bodområdene nå er ryddige, oversiktlige og brannsikre.

\*Bomberommet under B-blokka har blitt istandsatt og fra 1/12-22 er det utleid til den nye eieren av seksjon 15 for kr 4000 /mnd.

\*Vi undersøkte vår avtale med Telia, og fikk forhandlet frem en ny, billigere og bedre avtale som gjelder for 3 år fremover, dvs. fra 1/3-23.

\*Vi arbeider nå med å installere en kaldtvannsmåler i sameiet, og har fått inn flere anbud fra ulike rørleggfirmasom har vært på besiktigelse. Vannavgiften beregnes pr nå (og tidligere) etter areal. Basert på samtaler med vann og avløpsetaten, rørleggere og tilgjengelig kunnskap har styret beregnet at utgiftene sameiet har hvert år vil kunne reduseres hvis faktisk forbruk legges til grunn.

\*Styret er opptatt av å få en rettferdig fordeling av utgifter/kostnader for seksjonene (bolig, nærings og garasjeseksjoner), både når det gjelder ekstraordinære kostnader og vanlig drift. Styret ser at i enkelte seksjoner er plantegninger ikke oppdaterte. Vi utreder dette.

\*I forbindelse med at styret undersøker ulike sider ved sameiets drift, inklusive sameiebrøken, fremkom det at en seksjonseier kun betaler ca. 40% av seksjonens brøk i fellesutgifter og har gjort det siden 2013 etter salg av seksjonen til ny eier. Vi fant ingen dokumentasjon på at reduksjonen av felleskostnader har blitt tematisert på en generalforsamling. Daværende styre skal ha akseptert reduksjonen etter påtrykk fra forretningsfører. Ifg. jussen kan verken styreformann eller styret fatte beslutninger om endringer av felleskostnad. Dette kan kun vedtas dersom alle berørte, dvs. samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og dette må nedfelles i vedtektene.

Slik saken står nå har vi en pågående tvistesak med seksjonseier fordi de via deres advokat bestrider ethvert krav om at de skal betale full bøk fra 1/1-23. Pr 19/4-23 aksepterer seksjonseier fortsatt ikke fellesutgifter etter sameiebrøk. Sameiet opprettholder sitt krav om vedtektsfestet fordeling av fellesutgifter etter sameiebrøk.



\*I forbindelse med vindusrenoveringen som ble avsluttet/ferdigstilt medio juni 2022 ble det tydelig at balkongene trengte enkelt vedlikehold. Skriv til alle eiere er sendt ut ad dette. Vi har fått inn ulike anbud og håper å få igangsatt tiltaket de kommende månedene.

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



## **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.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innskudd vindu/fasadeprosjekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vindu/fasadeprosjekt.

### **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 514 274.

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 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 2023.

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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvikle 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

Fernico Dokumentnøkkel: 07G18-77670-XJH38-MZMWR-CEGDM-3FN40



- 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 modifiserer 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, 27. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Pennrec Dokumentnøkkel: 07518-77670-XJH3B-NZJWWP-CEGOM-3FW40



## PENNEO

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

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

### Arve Wilumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-04-27 12:13:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 07G18-77670-XJH5B-MZVMF-CEG0M-3FV40

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](mailto: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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	779 486	799 116	791 000	853 000
Andre inntekter	3	2 326 274	37 812	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 105 760</b>	<b>836 928</b>	<b>791 000</b>	<b>853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 050	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-50 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 845	-5 950	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-62 285	-60 528	-62 500	-67 000
Konsulenthonorar	7	-35 424	-39 094	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 205 311	-117 401	-111 000	-86 500
Forsikringer		-108 745	-99 194	-115 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-173 619	-166 462	-172 500	-197 500
Energi/fyring	10	-40 455	-38 166	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 090	-109 840	-114 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-98 418	-87 833	-95 000	-95 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 929 062</b>	<b>-781 517</b>	<b>-803 370</b>	<b>-847 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>176 697</b>	<b>55 411</b>	<b>-12 370</b>	<b>5 630</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 131	11 583	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 131</b>	<b>11 583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>189 828</b>	<b>66 994</b>	<b>-12 370</b>	<b>5 630</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		189 828	66 994		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 353	411
Kundefordringer		25 048	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 895	28 453
Energiavregning	13	178 109	179 662
Driftskonto OBOS-banken		378 016	202 427
Sparekonto OBOS-banken		77 762	63 855
Innestående i andre banker		9 378	9 378
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		514 274	324 446
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>514 274</b>	<b>324 446</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 732	49 366
Leverandørgjeld		116 554	110 375
Annen kortsiktig gjeld	14	12 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 286</b>	<b>159 741</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>706 560</b>	<b>484 187</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023  
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 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	21 000
Garasje	6 096
Avregning parkering	-2 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>779 486</b>

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

Garasjer	6 500
Automatpenger vaskeri	13 294
Dugnad	3 000
Innskudd vindu/fasadeprosjekt	2 250 000
Viderebelastet faktura fra Ista	2 980
Leie fellesareal	50 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 326 274</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 845.

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

Juridisk bistand	-12 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 299
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 424</b>

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

Bygg og Betong Sør AS	-2 166 517
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 166 517</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-22 419
Drift/vedlikehold VVS	-6 625
Drift/vedlikehold elektro	-1 130
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 274
Kostnader dugnader	-247
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 205 311</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-107 790
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-60 700
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-173 619</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 954
Fjernvarme	-1 501
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-40 455</b>

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

Container	-7 341
Driftsmateriell	-6 418
Lyspærer og sikringer	-1 099
Vaktmestertjenester	-39 285
Renhold ved firmaer	-39 450
Andre fremmede tjenester	-411
Trykksaker	-481
Andre kontorkostnader	-180
Porto	-500
Kontingenter	-473
Bank- og kortgebyr	-2 184
Velferdskostnader	-597
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 418</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	713
Renter av sparekonto i OBOS-banken	613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 379
Andre renteinntekter	128
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 131</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-172 600</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	8 906
Fjernvarme	341 803
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>350 709</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>178 109</b>
----------------------------	----------------

---

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.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leie fellesareal 2023	-12 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 000</b>



## Vedlegg til innkalling

### Sak 4 - Godtgjørelse til styret

Forslag: Styrehonorar for 2022 settes til kr. 70 000.

### Sak 5 - Innkommne forslag

Det har kommet inn forslag fra Charlotte Platou.

Følgende saker ønskes behandlet på årsmøte.

- **Alternativ plassering av søppelkasser foran inngangspartier.**

Møtet stemmer over om sameiet ber styret om å utrede en alternativ plassering av søppelkasser som i dag er plassert rett foran trappen til inngangsdørene. Ved enkle grep kan det bygges nye innhegninger på begge sider av inngangsparti.

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

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Styret innstilling:

Vi kan ikke prioritere dette nå. Sameiet vil i de kommende årene få store utgifter. Er søppelkassene slitte/ødelagte, så ifra til styret så tar vi det videre med renovasjonsetaten.

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

Sameiemøte ber styret om å utrede oppgradering / utskifting av dagens system til nøkkelfritt. Styret utreder kost/nytte/service

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

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Styret innstilling:

Styret støtter ikke dette. Dette ble for 1-2 år siden tatt opp på et styremøte og vi så da ingen grunn til å skifte ut et fungerende låssystem. Det samme gjelder nå.



- **Total gjennomgang av fremtidig vedlikeholdsbehov**

Møtet stemmer over om sameiet ber styret om å utrede en total plan over sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov. Dagens planer for oppgradering/vedlikehold av balkonger stilles i bero frem til en total oversikt og plan er fremlagt og vedtatt.

- Oppgradering av fasade og balkonger (bør sees i sammenheng). Dagens balkonger er delvis bygget med plater i front av asbestholdig materiale og bør erstattes av glass eller stål.
- Oppgradering av uteområder, belysning etc.
- Oppgradering av inngangsparti og trappeoppganger

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

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Styrets innstilling:

Styret støtter pr nå ikke disse. Sameiet/eiere har hatt store utgifter de siste årene (piper, vindu) og andre svært kostbare utbedringer står for tur (tak, rør). Å prioritere utgifter er derfor av stor betydning.

Alt ved sameiet ble utredet i 2020. Denne tilstandsrapporten finnes og kan fremlegges ved forespørsel.

## 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	Inger Louise Melzter	Lille Frogner alle 5 A
--------------------------	----------------------	------------------------

Johannes Stie er ikke på valg i år og fortsetter som styremedlem

Som varamedlem for 2 år	Karen Irgens	Lille Frogner alle 5 A
-------------------------	--------------	------------------------

Kjetil Grande er ikke på valg i år og fortsetter som varamedlem



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **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](mailto: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.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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](http://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)