



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 198 635	1 170 600
Sum inntekter		1 198 635	1 170 600
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		763 110	705 474
Sum kostnader		865 800	808 164
Driftsresultat		332 835	362 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 216	23 120
Sum finansinntekter		26 216	23 120
Annen finanskostnad		108 368	84 882
Sum finanskostnader		108 368	84 882
Netto finans		-82 152	-61 762
Resultat før skattekostnad		250 683	300 674
Årsresultat		250 683	300 674
Totalresultat		250 683	300 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 683	300 674
Sum overføringer og disponeringer		250 683	300 674



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			
Andre fordringer		158 275	131 111
Sum fordringer		158 275	131 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 074	217 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 074	217 707
Sum omløpsmidler		555 349	348 818
SUM EIENDELER		555 349	348 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		968 434	1 219 117
Sum opptjent egenkapital		-968 434	-1 219 117
Sum egenkapital		-968 434	-1 219 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 486 827	1 552 114
Sum annen langsiktig gjeld		1 486 827	1 552 114
Sum langsiktig gjeld		1 486 827	1 552 114
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 657	532
Leverandørgjeld		5 928	6 110
Annen kortsiktig gjeld		15 371	9 180
Sum kortsiktig gjeld		36 956	15 822
Sum gjeld		1 523 783	1 567 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 349	348 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499191

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 198 635	1 170 600
Sum inntekter		1 198 635	1 170 600
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		763 110	705 474
Sum kostnader		865 800	808 164
Driftsresultat		332 835	362 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 216	23 120
Sum finansinntekter		26 216	23 120
Annen finanskostnad		108 368	84 882
Sum finanskostnader		108 368	84 882
Netto finans		-82 152	-61 762
Resultat før skattekostnad		250 683	300 674
Årsresultat		250 683	300 674
Totalresultat		250 683	300 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 683	300 674
Sum overføringer og disponeringer		250 683	300 674



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

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			
Andre fordringer		158 275	131 111
Sum fordringer		158 275	131 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 074	217 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 074	217 707
Sum omløpsmidler		555 349	348 818
SUM EIENDELER		555 349	348 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		968 434	1 219 117
Sum opptjent egenkapital		-968 434	-1 219 117



Sum egenkapital	-968 434	-1 219 117
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 486 827	1 552 114
Sum annen langsiktig gjeld	1 486 827	1 552 114
Sum langsiktig gjeld	1 486 827	1 552 114
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 657	532
Leverandørgjeld	5 928	6 110
Annen kortsiktig gjeld	15 371	9 180
Sum kortsiktig gjeld	36 956	15 822
Sum gjeld	1 523 783	1 567 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	555 349	348 818



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Sameiet Frognerveien 12
7540



Til seksjonseierne i Sameiet Frognerveien 12

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mai 2024 kl. 19:30 i bakgården i sameiet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Frognerveien 12 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 12
avholdes onsdag 22.mai 2024 kl. 19:30 i bakgården i sameiet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etter bytte av vaktmester og renholdstjenester har kvalitet på leveransene vært betydelig bedre. Aktøren vi i dag har, 1HjelpendeHånd, er mer profesjonelle, og tar tilbakemeldinger konstruktivt til seg. Likevel har vi fått tilbakemelding fra enkelte sameier om å vurdere å øke frekvensen av renhold i vintermånedene, da det er ekstra skittent på denne tiden av året. Ved å øke frekvenser for renhold i vintermånedene (2x per mnd. nov-april), og beholde dagens frekvens i sommermånedene (1x per mnd. mai-okt) vil pisen øke fra NOK 18324 (eks.mva) pr. år til NOK 27486 (eks.mva) pr.år, i.e. økning på 50%. Styret foreslår at vi gjennomføre denne eningen med virkning fra førstkommende vinter.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.05.2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Horpestad	Frognerveien 12 A
Styremedlem	Markus Kvalvik Paulsen	Frognerveien 12 A
Styremedlem	Ingeborg Lunde	Hermods Vei 21

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 12

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

211 94

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

Sameiet Frognerveien 12 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er J Buserud & Co AS.

Styrets arbeid

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

Etter en del dialog og oppfølging av eksisterende vaktmester- og renholdstjenester, har vi gått inn i et samarbeid med "1 hjelpende hånd". Kvaliteten på tjenestene ser ut til å ha forbedret seg, noe vi er svært fornøye med. Vi ønsker likevel å høre fra sameierne om det er behov for å øke vaskeintervallet i vintermånedene, da det er ekstra skittent på denne tiden av året.

Vi har fortsatt arbeidet med å få fjernet de ulovlig installerte varmpumpene i bakgården. Forholdet har vi meldt til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune, og mottatt svar om at det ikke foreligger noen godkjent søknad for installasjonen. Tiltaket er derfor ulovlig oppført i henhold til Plan- og bygningsloven og de har derfor satt i gang en ulovlighetssak. Videre foreligger det, etter vårt syn, ingen tillatelse fra sameiet til å en slik bruk av fellesarealene. Vi krever derfor stadig varmpumpene fjernet, og håper på en snarlig løsning, hvor pumpene blir tas ned på næringsseksjonenes bekostning. I denne forbindelse har vi vært i dialog med advokat for å sikre at alle tiltak håndteres i henhold til lovverket og til beste for sameiet, og at de ansvarlige partene blir holdt ansvarlige for de ulovlige inngrepene på sameiets fasader og fellesareal i bakgården. Varmepumpene har fått en rekke klager fra beboere og disse har blitt fulgt opp av styret for å sikre sameiets miljø og trivsel.

Styret har fulgt opp gjentatte støyklager, spesielt på nattestid, fra Lille Andys, en av næringsseksjonene i sameiet. Lille Andys har implementert ekstra tiltak for å redusere støy, og vi håper at dette vil løse problemet.

Det har også blitt undersøkt hvorvidt bodene er fellesareal eller tilhører den enkelte seksjon som tilleggsareal. Slik det fremgår av dokumentasjonen er bodene fellesareal, men det er ennå ikke helt avklart om det foreligger eksklusive bruksretter for seksjonene til de enkelte bodene på annet grunnlag enn seksjonering. Vi er i dialog med advokat om dette også. Foreløpig har bistanden på dette punktet vært gratis.

I januar opplevde vi en ny vannlekkasje som gikk ned til portrommet. Etter mye koordinering og oppfølging, har vi endelig funnet årsaken til lekkasjen, og arbeidet med å reparere skaden kan starte.

Vi har hatt en utfordrende vinter med mye istappdannelse fra taket. Styret har jobbet aktivt med å fjerne istappene for å sikre at sameiet er et trygt sted å bo og bevege seg.

Styret har gjort klar bakgården for sommeren ved å vedlikeholde den og anskaffe en rekke nye planter som allerede er plantet. Vi håper på godt oppmøte på årets dugnad, onsdag 29. mai, slik at fellesarealene og uteområdene forblir en av Frogners hyggeligste bakgårder også i år.

Vi har installert et nytt dørskriver på hovedinngangen, noe som har forbedret estetikken og er mer i tråd med sameiets generelle utseende.

Styret har fulgt opp generelle henvendelser fra boligmevlere for sameiere som skal selge, byttet ut en defekt dørpumpe fra portrommet ut til bakgården, og gjennomført regelmessige skadedyrkontroller.

Styret har gjennomført en HMS-runde i sameiet, og fulgt opp hygieneutfordringer blant sameierne, hvor noen har mellomlagret søppelposer i trappeløpene til dagen etter. Dette er forstyrrende for andre sameiere, medfører hygieniske problemer, og kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret har også fått gjennomført årskontroll på brannalarmanlegget og tatt ansvar for kontroll av brannalarm, system, røykvarslere, brannslukkere og generelle HMS



retningslinjer og sørget for at sameiet står i tråd med gjeldende sikkerhetsforskrifter, noe som sikrer et trygt og godt bomiljø for alle beboere.



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.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 518.393.

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.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsaktiviteter.

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 Frognerveien 12.

Lån

Sameiet Frognerveien 12 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



REVISJONSSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSKAP - REV. NR. 95-030262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sameiet Frognerveien 12

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskap for Sameiet Frognerveien 12 som viser et overskudd på kr 250.683. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgave og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon

Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning>

Oslø, den 15. mars 2024
Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS
Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Øngebrets vei 3
1275 OSLO

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

www.bruserud.no
formann@bruserud.no

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 198 635	1 170 600	1 193 000	1 202 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 198 635	1 170 600	1 193 000	1 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-14 250	-12 750	-11 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 258	-62 738	-66 000	-67 000
Konsulenthonorar	6	-25 438	-7 128	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-26 315	-51 624	-105 000	-107 000
Forsikringer		-226 773	-200 845	-221 000	-248 000
Kommunale avgifter	8	-183 987	-167 756	-183 000	-215 200
Energi/fyring		-23 244	-25 957	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 195	-114 005	-117 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-64 650	-62 671	-75 500	-71 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-865 800	-808 164	-926 190	-992 390
DRIFTSRESULTAT		332 835	362 436	266 810	209 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 216	23 120	0	0
Finanskostnader	11	-108 368	-84 882	-92 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 152	-61 762	-92 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		250 683	300 674	174 810	94 610
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		250 683	300 674		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 223	241
Forskuddsbetalte kostnader		143 052	130 870
Driftskonto OBOS-banken		397 074	217 707
SUM OMLØPSMIDLER		555 349	348 818
SUM EIENDELER		555 349	348 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-968 434	-1 219 117
SUM EGENKAPITAL		-968 434	-1 219 117
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 486 827	1 552 114
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 486 827	1 552 114
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 371	9 180
Leverandørgjeld		5 928	6 110
Påløpte renter		10 267	532
Påløpte avdrag		5 390	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 956	15 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 349	348 818
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2024
Styret i Sameiet Frognerveien 12

Eirik Horpestad

Markus Kvalvik Paulsen

Ingeborg Lunde

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	717 768
Seksjonert lokale	260 364
TV/bredbånd	131 518
Renovasjon	88 985
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 198 635

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-25 438

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 934
Kostnader dugnader	-1 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 315

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-93 488
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-88 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-183 987

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-9 376
Driftsmateriell	-2 117
Lyspærer og sikringer	-3 958
Vaktmestertjenester	-19 800
Renhold ved firmaer	-26 429
Andre fremmede tjenester	-244
Bank- og kortgebyr	-2 726
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 650

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 079
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 711
Andre renteinntekter	924
SUM FINANSINNTEKTER	26 216

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 368
SUM FINANSKOSTNADER	-108 368

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 444
Nedbetalt tidligere	371 330
Nedbetalt i år	65 287
	-1 486 827
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 486 827



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82926381. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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