



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 005 946
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	745 200	745 200
Annen driftsinntekt	3		21 449
Sum inntekter		745 200	766 649
Kostnader			
Lønnskostnad	4	22 820	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	698 739	452 860
Sum kostnader		721 559	475 680
Driftsresultat		23 641	290 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	2 590	1 750
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	39 098	46 794
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-36 509	-45 045
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 867	245 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-12 867	245 925
Totalresultat		-12 867	245 925
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Udekket tap		-12 867	
Overføringer til/fra annen egenkapital			245 925
Sum overføringer og disponeringer		-12 867	245 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	13	152 374	233 615
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	480 749	488 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 749	488 227
Sum omløpsmidler		633 123	721 842
SUM EIENDELER		633 123	721 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-427 905	-415 038
Sum opptjent egenkapital		-427 905	-415 038
Sum egenkapital	15	-427 905	-415 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		758 850	929 122
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	758 850	929 122
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 379	182 514
Annen kortsiktig gjeld	17	60 799	25 243
Sum kortsiktig gjeld		302 178	207 757
Sum gjeld		1 061 028	1 136 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 123	721 842



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2018 Sameiet Frognerveien 4

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 12.04.2018 fikk styret følgende styresammensetning;

Liv Greben	styreleder	2017 - til 2019
Liv Hilde Lorentzen	styremedlem	2016 - til 2019
Chris Lawrence	styremedlem	2018 - til 2020

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Kristine Thordèn. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Bygårdsvaktmesteren leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Frognerveien 4a og 4b i Oslo kommune med gnr. 211, bnr. 90. Gården er fullverdiforsikret.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Utarbeidet et dokument for risikoanalyse og internkontroll / Helse Miljø og Sikkerhet.
- Hentet inn tilbud og utført oppussing av mur (skjørt) i bakgård, samt revet carport som en del av brannsikringstiltak.
- Utført en brannteknisk tilstandsrapport.
- Utført EL-kontroll NEK 405-3 som en del av brannsikringstiltak.
- Innhentet tilbud på utbedring av brannsikringstiltak av bygget.
- Innhentet tilbud på finansiering av brannsikringstiltak.
- Justert vedtekter som følge av endring i eierseksjonsloven.
- Utført ekstraordinært sameiermøte for vedtak om finansiering av brannsikringstiltak, samt vedtak om reviderte vedtekter.
- Årlig kontroll av brannsystem.
- Kommunikasjon og møtevirksomhet med eiendommer som sogner til bakgården - BA3, BA5, BA7, Frognerveien 2 og Frognerveien 6, samt med offentlige etater.
- Avviklet leverandør ABC Renhold for trappevask og vaktmestertjeneste og engasjert Bygårdsvaktmesteren, til lavere pris og mer tilfredsstillende resultat.
- Behandlet kvartalsregnskap.
- Fått produsert og delt ut nye parkeringskort til sameierne.
- Innkjøp av nye utemøbler til takterrasse og bortkjøring av gamle møbler (takkt til sameierne Kirsten, Liss Kristin og Eivind for hjelp med dette).



Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. - 12 867,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Underskuddet er kr. 147 367,- lavere enn budsjettert resultat. Avviket og underskuddet skyldes at det nye styret i 2017/18 arvet fra tidligere styreperioder en del pålagte og uventet vedlikeholdsarbeid, slik som brannteknisk tilstandsrapport og nødvendige brannsikringstiltak (NEK 405-3 og riving av carport). Oppussing av mur i bakgård måtte prioriteres raskt for å unngå skader. I tillegg ble en del strømkostnader fra 2017 kostnadsført på 2018 som følge av manglende strømvalesning året før. Budsjettet for 2018 hadde heller ikke tatt høyde for vaktmestertjenesten som ble inngått med tidligere leverandør ABC Renhold. Styret valgte å vente med en økning i felleskostnadene til 2019 og har dermed valgt å legge frem et underskudd i 2018.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 19/3-2019

W a gsten

.....
Styreleder

Chris Lawrence

.....
Styremedlem

W. A. Gsten

.....
Styremedlem



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 4

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 867. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Perinco Dokumentnøkkel: S16BK-8HE06-2QPAS-7XIL-VJAD-U3BL



Revisors beretning 2018 for Sameiet Frognerveien 4

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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2019
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)



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."

Cecilie Tronstad

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 62.148.xxx.xxx

2019-04-09 09:37:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: S:6BK-8HE06-3QPAS-7XIL-VJAD-U3BT

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>



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltak medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellessutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Husleie fakturert	745 200	745 200
Sum fellesutgifter	745 200	745 200

Note 3 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Inntektsført saldo fra forrige år	0	21 449
Sum andre inntekter	0	21 449



Note 4 Lønnskostnader

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Styre- og møtehonorer	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	22 820	22 820

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorer i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	5 384	5 384
Sum revisjonshonorar	5 384	5 384

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Energikostnader

	2018	2017
Strøm	49 751	34 084
Sum energikostnader	49 751	34 084

Note 7 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	3 568	0
Brannalarm	14 879	0
Containerleie/tømming	100	0
Kabel-tv/internett	30 604	30 229
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	721	0
Matteleie	1 280	2 013
Møbler og utstyr til fellesrom	12 593	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	14 947	0
Tilleggstjenester vaktmester	0	2 000
Trappevask/rengjøring	32 400	37 237
Vaktmestertjeneste, fast	33 750	18 750
Sum andre driftskostnader eiendom	144 842	90 228



Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Datakommunikasjon	801	2 074
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 691	3 005
Kontingent HL	990	950
Kurs for styremedlemmer	0	1 400
Porto	88	957
Porto	0	49
Sum driftskostnader administrasjon	4 570	8 435

Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Elektrikerarbeid	8 500	0
Vedlikehold og rep. bygning	103 371	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	111 871	0

Note 10 Andre kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	333	0
Bank og kortgebyr	1 966	1 288
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 000	1 316
Sum andre kostnader	4 299	2 604

Note 11 Finansinntekter

	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	2 423	1 750
Renter kundefordringer	167	0
Sum finansinntekter	2 590	1 750

Note 12 Finanskostnader

	2018	2017
Morarenter	29	320
Rentekostnader lån	39 069	46 474
Sum finanskostnader	39 098	46 794



Note 13 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	-30 076	18 658
Kunderestanse	49 327	13 613
Kundefordringer	19 251	32 271
Andre fordringer	0	17 826
Leverandører - til gode	0	1 409
Periodisering forsikring	101 567	151 505
Periodisering kabel TV	31 556	30 604
Andre kortsiktige fordringer	133 123	201 344
Sum kortsiktige fordringer	152 374	233 615

Note 14 Bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	480 719	488 197
Bankinnskudd for skattetrekk	30	30
Sum kontanter og bankinnskudd	480 749	488 227

Note 15 Egenkapital

	2018	2017
Udekket tap	-415 038	-415 038
Sum egenkapital 01.01	-415 038	-415 038
Årets resultat	-12 867	0
Sum egenkapital 31.12	-427 905	-415 038

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 16 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Lån Fornebubanken	758 850	929 122
Sum langsiktig gjeld	758 850	929 122

Långiver er Fornebubanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,75 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2023.

Note 17 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	8 343	6 909
Leverandører motkonto til gode	0	1 409
Sum annen kortsiktig gjeld	8 343	8 318

