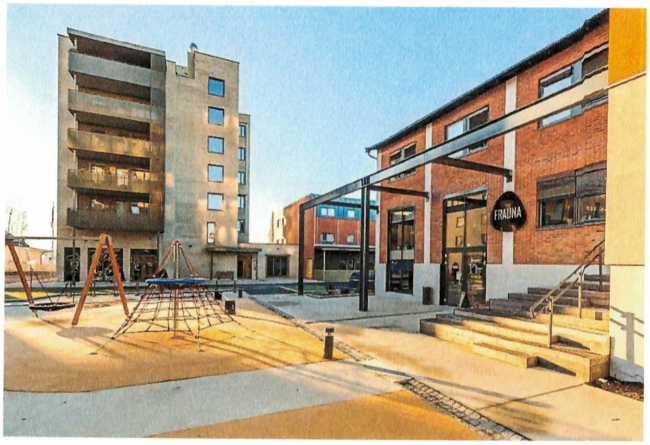
# Frogner Sentrum Sameie





## Årsmøte 2026

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

## Til seksjonseierne i Frogner Sentrum Sameie

### Velkommen til årsmøte, torsdag, 9 april, kl. 18.30 i Frogner Idrettspark

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frogner Sentrum Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# INNKALLING TIL
# ORDINÆRT ÅRSMØTE
# I FROGNER SENTRUM SAMEIE

**Dato: 09.04 2026 kl. 18:30**
**Sted: Frogner Idrettspark**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 568.463, - godkjennes.
Resultatet føres med kr 564.209, - mot egenkapital, og 4.254 mot vedlikeholdsfond.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2026 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp mottatt 3 innkomne forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 nestleder for 2 år, 1 styremedlem for 1 år, 1 styremedlem for 2 år, 3 varamedlemmer for 1 år, samt 1 medlem til valgkomiteen for 2 år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Frogner 26. mars 2026

**Vedlegg til innkallingen:**

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2025 og forslag til budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2025 FOR FROGNER SENTRUM SAMEIE

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Frogner Sentrum Sameie ligger i Lillestrøm kommune, og har org.nr 919 874 279.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**STYRE:**

| Verv | Navn | Valgt | Ant år |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Jørn Reinhardsen | 2025 | 1 |
| Nestleder | Jan Fyen | 2025 | 2 |
| Styremedlem | Vidar Hasle | 2025 | 2 |
| Styremedlem | Eva Kilde Hammeren | 2024 | 2 |
| Styremedlem | Tommy Simensen | 2025 | 2 |
| Varamedlem | Henrik Nordhus | 2025 | 1 |
| Varamedlem | Sture Gabrielsen | 2025 | 1 |
| Varamedlem | Mihai Mehedin | 2025 | 1 |

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

**VALGKOMITE:**

Harald Grøtt og Jan Henrik Hæhre har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter

**SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:**

- Gjennomgang av budsjetter utarbeidet av forretningsfører BORI
- Koordinering, og mekling mellom naboer (klage på støy etc.)
- Styret har vært engasjert i flere tilfeller vedrørende problemer med gulv varme og støy fra røropplegg
- Utskiftning av låssystemer på alle inngang - og boddører
- Deltakelse på befaringer og samlinger ved problemer på tekniske anlegg, samt gjennomgang av løsninger for optimalisering (energibesparende tiltak).
- Gjennomført ytterlige møter med utbygger ØIE Eiendomsutvikling med oppsummering av utfordringer og reklamasjoner fra både BTI og BTII. Konklusjoner og arbeid som skal utføres som et resultat av dette møte er fortsatt under arbeid. Dette gjelder flere områder og «gamle» kjente og noen nye problemstillinger
- Omfattende oppfølging med måleravlesninger fra Techem, samt fakturering av forbruk fra Lyse. Har resultert i oppsigelse av Lyse, og skifte til BORI.
- Inngangen via garasjeporten har fått adresse Dueveien 31.
- Det er i året gjennomført pålagt elkontroll av vårt anlegg.

## 4.ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.

## HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser.
- Service brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedring av røyk luker.
- Kontroll og utbedring av branngardiner.
- Gjennomføring av bytte låser og nøkler for hoveddører slik at disse kontrolleres med brikke istedenfor fysiske nøkler.
- Service på garasjeport
- Sprinkleranlegg

## 5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING
**BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:**
Sameiet består av 118 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, hvorav 41 boligenheter leies ut. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 273/20 og har følgende adresse: Dueveien 13,15,17 og Frognerveien 5A, 5B, 7, 9A og 9B.

**BYGNINGSFORSIKRING:**
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier, dette er det eier selv som er ansvarlig for og påse at foreligger. Spesielt viktig vil er dette for de som leier ut sin seksjon.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

## 6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.25 var det 116 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 122 seksjoner i sameiet.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BORI AS, og sameiets revisor har vært SLM Revisjon.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. SAMEIETS ØKONOMI

**RESULTAT 2025:**
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 568.463, -. Styret foreslår at årsresultatet disponeres slik:

| | |
|---|---|
| **Overført annen egenkapital med** | **kr. 564.209** |
| **Overført vedlikeholdsfond** | **kr. 4.254** |

Sameiets likviditets situasjon er ved årsslutt og for tiden noe utfordrende, og derav også behovet for den varslede og gjennomførte økning i felleskostnader.

I perioden har sameiet ikke hatt noen større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift. Det har imidlertid vært store kostnader i forbindelse med reparasjon og utbytting av deler på en varmepumpe hvor garantitiden var utløpt.

**DISPONIBLE MIDLER:**
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

| | | |
|---|---|---|
| Disponible midler for Sameiet utgjør | **kr 395.497,-** | **pr. 31.12.25** |
| Bundne midler Vedlikeholdsfond | **kr. 91.444,-** | **pr. 31.12.25** |
| Bundne midler Skattetrekkskonto | **kr. 68.475,-** | **pr. 31.12.25** |

**BUDSJETT:**
Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret.

Budsjettet viser et **årsresultat på kr. 615.495,-.** Budsjettering med et positivt årsresultat slik det nå fremkommer er anbefalt av forretningsfører grunnet behov for økt en likviditetsreserve. Sameiets tilgjengelige likvide midler pr. 31.12.25 anses av forretningsfører som noe lavt i forhold til sameiets størrelse og aktivitet. Derfor denne anbefaling om budsjettering av et positivt årsresultat i denne størrelse.

Det er i budsjettet kun hensyntatt «normale» og forventede konsumprisendringer hos sameiets leverandører.

Felleskostnadene er økt med 10% med virkning fra 01.02.2026.

I felleskostnadene som utstedes i mars er det justert for:

- Økning i abonnementsprisen til Telenor pålydende 75 kr per måned
- Økning i fastgebyr vann og avløp fra Lillestrøm kommune til sameiet.
- Generell prisøkning.
- Behov for økt vedlikehold («vår bygningsmasse begynner å dra på årene»)

Den generelle prisveksten fra årsmøtet i 2025 da forrige økning i felleskostnader ble gjennomført, og frem til årsmøtet 2026 har vært på ca. 4,3 % ifølge Statistisk Sentralbyrå.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen med kommentarer

Frogner den 9. april 2026

I styret for Frogner Sentrum Sameie

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

Frogner Sentrum Sameie
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 4 977 899 | 4 777 103 | 4 966 929 | 7 660 540 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 139 498 | 12 950 | 90 000 | 106 250 |
| **Sum driftsinntekter** | | **5 117 396** | **4 790 053** | **5 056 929** | **7 766 790** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 171 150 | 171 150 | 171 150 | 173 000 |
| Avskrivninger | 8 | 30 427 | 30 427 | 30 450 | 33 000 |
| Konsulenttjenester | 4 | 179 536 | 196 618 | 194 998 | 208 000 |
| Kontingenter | | 3 200 | 3 100 | 3 500 | 3 500 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 1 081 667 | 1 200 879 | 1 114 994 | 2 266 445 |
| Forsikringer | | 310 386 | 318 363 | 319 998 | 320 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 732 683 | 967 288 | 890 999 | 1 571 498 |
| Energi og fyring | | 733 312 | 817 909 | 900 000 | 1 213 155 |
| Kabel-TV og telefoni | | 757 251 | 626 271 | 696 000 | 768 888 |
| Driftskostnader | 6 | 322 595 | 445 248 | 406 999 | 404 999 |
| Leiekostnader | | 216 040 | 204 916 | 175 000 | 177 510 |
| Andre driftskostnader | 7 | 44 875 | 279 340 | 115 999 | 41 300 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 583 122** | **5 261 510** | **5 020 087** | **7 181 295** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **534 274** | **-471 457** | **36 842** | **585 495** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 36 041 | 17 153 | 9 065 | 30 000 |
| Finanskostnad | | 1 852 | 3 866 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **34 189** | **13 287** | **9 065** | **30 000** |
| **Årsresultat** | | **568 463** | **-458 169** | **45 907** | **615 495** |
| Overført til annen egenkapital | 9 | 564 209 | -538 111 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 9 | 4 254 | 79 941 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **568 463** | **-458 169** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

Frogner Sentrum Sameie
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 8 | 56 743 | 87 170 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 8, 9 | 91 445 | 87 190 |
| **Sum anleggsmidler** | | **148 188** | **174 360** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 358 815 | 317 795 |
| Kundefordringer | | 503 624 | 24 550 |
| Andre fordringer | | 146 021 | 444 756 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 395 497 | 295 884 |
| Skattetrekkkonto | | 68 475 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 472 431** | **1 082 985** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 620 619** | **1 257 345** |

# Balanse 31.12.2025

Frogner Sentrum Sameie
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 1 108 726 | 544 517 |
| Vedlikeholdsfond | 9 | 91 445 | 87 190 |
| **Sum egenkapital** | | **1 200 171** | **631 707** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 106 591 | 532 164 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 313 857 | 93 474 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 420 448 | 625 638 |
| **Sum gjeld** | | **420 448** | **625 638** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 620 619** | **1 257 345** |

Frogner Sentrum Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Jørn Arild Reinhardsen<br>Styrets leder | Odd Vidar Hasle<br>Styremedlem | Jan Fyen<br>Styremedlem |

Eva Kihle Hammeren
Styremedlem

*Tommy Simensen har gått ut av styret

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 123 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.273.20 til beste for seksjonseierne.

## Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 3 325 941 | 3 058 528 | 3 470 529 | 3 403 739 |
| Felleskostnader næring | 254 006 | 410 003 | 463 656 | 395 000 |
| Kabel TV/bredbånd | 662 688 | 656 080 | 696 000 | 768 888 |
| Garasje | 150 000 | 150 300 | 150 000 | 150 000 |
| Kommunale avgifter | 308 688 | 257 240 | 0 | 423 098 |
| Vedlikeholdsfond | 86 832 | 86 832 | 87 000 | 87 000 |
| Fjernvarme | 0 | 0 | 0 | 622 500 |
| Strøm | 0 | 0 | 0 | 484 405 |
| Vann- og avløpsavgift | 0 | 0 | 0 | 1 148 400 |
| Andre innkrevde felleskostnader | 189 744 | 158 120 | 99 744 | 177 510 |
| **Sum felleskostnader** | **4 977 899** | **4 777 103** | **4 966 929** | **7 660 540** |

## Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 8 500 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler/låser/skilt | 7 350 | 12 950 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg | 123 648 | 0 | 90 000 | 106 250 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **139 498** | **12 950** | **90 000** | **106 250** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 151 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 21 150 | 21 150 | 21 150 | 22 000 |
| **Sum lønnskostnader** | **171 150** | **171 150** | **171 150** | **173 000** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 7 625 | 17 125 | 17 999 | 19 000 |
| Forretningsførerhonorar | 157 200 | 168 188 | 176 999 | 180 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 3 675 | 11 305 | 0 | 3 000 |
| Teknisk bistand | 4 436 | 0 | 0 | 0 |
| Vakthold | 6 600 | 0 | 0 | 6 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **179 536** | **196 618** | **194 998** | **208 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold | 0 | 0 | 100 000 | 600 000 |
| Vedlikehold bygg | 21 575 | 5 239 | 0 | 50 000 |
| Vedlikehold VVS | 277 797 | 321 195 | 100 000 | 465 360 |
| Vedlikehold elektro | 20 126 | 50 285 | 49 998 | 25 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 7 509 | 7 708 | 19 998 | 21 000 |
| Vedlikehold heis | 318 814 | 352 721 | 380 000 | 380 000 |
| Vedlikehold garasjer | 7 713 | 35 413 | 50 000 | 35 000 |
| Vedlikehold varmeanlegg | 12 047 | 7 330 | 4 998 | 270 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 193 361 | 152 261 | 150 000 | 154 085 |
| Vedlikehold brannsikring | 186 724 | 246 728 | 220 000 | 221 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 36 000 | 22 000 | 40 000 | 45 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **1 081 667** | **1 200 879** | **1 114 994** | **2 266 445** |

## Note 6 Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 130 821 | 164 740 | 183 999 | 180 000 |
| Renholdstjenester | 121 823 | 188 719 | 128 000 | 129 999 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 69 951 | 91 790 | 95 000 | 95 000 |
| **Sum driftskostnader** | **322 595** | **445 248** | **406 999** | **404 999** |

## Note 7 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 2 921 | 0 | 0 | 0 |
| Innkjøp av IT/kontormaskiner | 3 990 | 0 | 0 | 1 000 |
| Datautstyr | 0 | 788 | 0 | 0 |
| Datautstyr og programvare | 209 | 2 015 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 23 284 | 267 900 | 100 000 | 30 000 |
| Annet driftsmateriale | 0 | 777 | 1 000 | 1 000 |
| Kontorrekvisita | 0 | 1 131 | 2 000 | 3 000 |
| Lisenser/software | 717 | 0 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 1 680 | 0 | 10 000 | 2 300 |
| Annen kontorkostnad | 3 847 | 2 322 | 2 999 | 4 000 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | 0 | 450 | 0 | 0 |
| Øredifferanser | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 8 227 | 5 364 | 0 | 0 |
| Innkommet på tidligere | 0 | -1 408 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftskostnader** | **44 875** | **279 340** | **115 999** | **41 300** |

## Note 8 Anleggsmidler

| | Gulvvaskemaskin Comac Antea 50 | Kameraovervåkning | Nettingbodvegger |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 95 747 | 113 818 | 22 187 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 95 747 | 113 818 | 22 187 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 7 277 | 18 711 | 4 437 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 67 693 | 96 642 | 10 674 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 28 054 | 17 176 | 11 512 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2020 | 2021 | 2023 |

## Note 9 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 631 707 | 1 089 877 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 564 209 | -538 111 |
| Overført til vedlikeholdsfond | 4 254 | 79 941 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 1 200 171 | 631 707 |
| Vedlikeholdsfond 31.12 | 91 445 | 91 445 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 108 726 | 544 517 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **1 200 171** | **631 707** |

## Note 10 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Forskuddstrekk | 68 475 | 0 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 21 150 | 0 |
| Gjeld til | 0 | 190 |
| Andre påløpte kostnader | 0 | 93 284 |
| Annen kortsiktig gjeld | 224 232 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **313 857** | **93 474** |

## Note 11 Arbeidskapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **457 347** | **972 279** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 568 463 | -458 169 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 30 427 | 30 427 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -4 254 | -87 190 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 594 636 | -514 932 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **1 051 983** | **457 347** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 1 472 431 | 1 082 985 |
| - Kortsiktig gjeld | 420 448 | 625 638 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **1 051 983** | **457 347** |

## 5382 Frogner Sentrum Sameie - Avdelingsregnskap

| BORI - BORI Resultat | Bolig | Næring | Totalt |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 704 693 | 273 206 | 4 977 899 |
| • 3600 - Generelle Felleskostnader | 3 325 941 | | 3 325 941 |
| • 3601 - Felleskostnader næring | | 254 006 | 254 006 |
| • 3606 - Kabel TV/bredbånd | 662 688 | | 662 688 |
| • 3607 - Garasje | 135 600 | 14 400 | 150 000 |
| • 3619 - Kommunale avgifter | 308 688 | | 308 688 |
| • 3625 - Vedlikeholdsfond | 82 032 | 4 800 | 86 832 |
| • 3649 - Andre innkrevde felleskostnader | 189 744 | | 189 744 |
| Andre driftsinntekter | 119 294 | 20 204 | 139 498 |
| • 3650 - Andre inntekter | 8 500 | | 8 500 |
| • 3653 - Nøkler/låser/skilt | 7 350 | | 7 350 |
| • 3659 - El bil/ladeanlegg | 103 444 | 20 204 | 123 648 |
| **Sum driftsinntekter** | **4 823 987** | **293 410** | **5 117 396** |
| Lønnskostnader | 143 184 | 27 966 | 171 150 |
| • 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 125 490 | 24 510 | 150 000 |
| • 5400 - Arbeidsgiveravgift | 17 694 | 3 456 | 21 150 |
| Avskrivning | 25 455 | 4 972 | 30 427 |
| • 6017 - Avskrivning på inventar | 19 367 | 3 783 | 23 149 |
| • 6040 - Avskrivning andre eiendeler | 6 089 | 1 189 | 7 278 |
| Konsulenttjenester | 150 200 | 29 336 | 179 536 |
| • 6701 - Honorar revisjon | 6 379 | 1 246 | 7 625 |
| • 6710 - Forretningsførerhonorar | 131 514 | 25 686 | 157 200 |
| • 6711 - Andre forvaltningstjenester | 3 075 | 600 | 3 675 |
| • 6730 - Teknisk bistand | 3 711 | 725 | 4 436 |
| • 6735 - Vakthold | 5 522 | 1 078 | 6 600 |
| Kontingenter | 2 677 | 523 | 3 200 |
| • 7412 - Andre kontingenter | 2 677 | 523 | 3 200 |
| Rep og vedlikehold | 986 846 | 94 821 | 1 081 667 |
| • 6601 - Vedlikehold bygg | 18 325 | 3 250 | 21 575 |
| • 6602 - Vedlikehold VVS | 232 405 | 45 392 | 277 797 |
| • 6603 - Vedlikehold elektro | 14 736 | 5 391 | 20 126 |
| • 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg | 6 431 | 1 078 | 7 509 |
| • 6605 - Vedlikehold heis | 318 814 | | 318 814 |
| • 6607 - Vedlikehold garasjer | 6 973 | 740 | 7 713 |
| • 6608 - Vedlikehold varmeanlegg | 12 047 | | 12 047 |
| • 6613 - Vedlikehold ventilasjon | 193 361 | | 193 361 |
| • 6614 - Vedlikehold brannsikring | 151 677 | 35 047 | 186 724 |
| • 6630 - Egenandel forsikringsskader | 32 078 | 3 922 | 36 000 |
| Forsikringer | 259 669 | 50 717 | 310 386 |
| • 7500 - Forsikringspremie | 259 669 | 50 717 | 310 386 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 741 343 | -8 660 | 732 683 |
| • 7750 - Kommunale avgifter | 518 492 | | 518 492 |
| • 7752 - Vann- og avløpsavgift | 222 851 | -8 660 | 214 191 |
| Energi og fyring | 696 654 | 36 659 | 733 312 |
| • 6200 - Elektrisitet (strøm) | 696 654 | 36 659 | 733 312 |
| Kabel Tv og telefoni | 757 251 | | 757 251 |
| • 6950 - Kabel TV/bredbånd | 757 251 | | 757 251 |
| Driftskostnader | 301 218 | 21 376 | 322 595 |
| • 6380 - Vaktmestertjenester | 109 445 | 21 376 | 130 821 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • 6381 - Renholdstjenester | 121 823 | | 121 823 |
| • 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing | 69 951 | | 69 951 |
| Leiekostnader | 180 739 | 35 301 | 216 040 |
| • 6433 - Leiekostnad parkering | 5 020 | 980 | 6 000 |
| • 6490 - Annen leiekostnad | 175 720 | 34 321 | 210 040 |
| Andre driftskostnader | 39 413 | 5 462 | 44 875 |
| • 6320 - Søppeltømming/container | 2 444 | 477 | 2 921 |
| • 6520 - Innkjøp av IT/kontormaskiner | 3 990 | | 3 990 |
| • 6552 - Datautstyr og programvare | 175 | 34 | 209 |
| • 6555 - Nøkler, låser og skilt | 20 679 | 2 605 | 23 284 |
| • 6810 - Lisenser/software | 600 | 117 | 717 |
| • 6874 - Generalforsamling/årsmøte | 1 405 | 275 | 1 680 |
| • 6890 - Annen kontorkostnad | 3 218 | 629 | 3 847 |
| • 7770 - Bank og kortgebyrer | 6 902 | 1 325 | 8 227 |
| **Driftskostnader** | **4 284 649** | **298 473** | **4 583 122** |
| **Driftsresultat** | **539 338** | **-5 063** | **534 274** |
| Finansinntekt | 30 152 | 5 889 | 36 041 |
| • 8050 - Renteinntekter bank | 3 748 | 732 | 4 480 |
| • 8060 - Renteinntekter fellesutgifter | 977 | 191 | 1 168 |
| • 8072 - Kundeutbytte | 25 427 | 4 966 | 30 393 |
| Finanskostnad | 1 722 | 130 | 1 852 |
| • 8170 - Annen finanskostnad | 1 722 | 130 | 1 852 |
| **Resultat** | **567 768** | **695** | **568 463** |

Avdeling 2 (Næring) har et resultat på kr 0 og ingen årsdisponering for 2025. Beløpet kr 695 som fremkommer i resultatet gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

# 5382 12 2025 Arsoppgjorspakke.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Reinhardsen, Jørn A. | 2026-03-18 | Hasle, Odd Vidar | 2026-03-17 |

Identifikasjon

bankID Reinhardsen, Jørn A.

Identifikasjon

bankID Hasle, Odd Vidar

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Fyen, Jan | 2026-03-18 | Hammeren, Eva Kihle | 2026-03-17 |

Identifikasjon

bankID Fyen, Jan

Identifikasjon

bankID Hammeren, Eva Kihle

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Frogner Sentrum Sameie

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Frogner Sentrum Sameie som viser et overskudd på NOK 568 463. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2026

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

*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 ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Lillestrøm, 22. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert SIGNICAT 22.03.2026

# Elektronisk signatur

*Signert av*

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

buypass

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*22.03.2026 20:13:27*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

## 6. INNKOMNE FORSLAG

## Sak 6.1
## Økning av styrehonorar for perioden 2026-2027

**Styrets forslag til vedtak:**
**Dagens honorar på totalt kr. 150.000,- har ikke vært indeksregulert på flere år og nytt styrehonorar for kommende periode foreslås satt til kr. 180.000,-**

## Sak 6.2
## Etterlyses en løsning til bruk for informasjon ut til seksjonseiere og leietakere.

**Styrets forslag til vedtak:**
**Dagens løsning med NABONETT (som er BORI sin nettbaserte løsning) bør benyttes og være den naturlige og sikreste måten å nå alle på. Dette er en løsning som eksiterer i dag og som alle seksjoneierne har tilgang til.**

## Sak 6.3
## Rensing av ventilasjonsanlegget

**Styrets forslag til vedtak:**
**Det er kommet flere forespørsler vedrørende rensing av vårt ventilasjonsanlegg. Dette er til nå ikke utført, utover normal service og bytte av «sentrale» filter. Styret foreslår derfor å innhente en pris på et slikt oppdrag (pris pr. seksjon). Gjennomføringen forutsetter at alle seksjonseierne (flertall) ønsker dette ogat kostnaden for oppdraget dekkes av den enkelte seksjonseier.**

## 7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

## Følgende er på valg:

A) Valg av leder for 2 år
B) Valg av 1 nestleder for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av 1 styremedlem for 2 år
E) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
F) Valg av 1 medlem til valgkomité for 2 år

## Valgkomitéen innstiller:

| | | |
|---|---|---|
| Leder | : | Jan Fyen (på valg for 2 år) |
| Nestleder | : | Inger Lise Tangen (på valg for 2 år) |
| Styremedlem | : | Grethe Marit Dehlie (på valg for 2 år) |
| Styremedlem | : | Sture Gabrielsen (på valg for 1 år) |
| Varamedlem | : | Nils Olav Skeie (på valg for 1 år) |
| Varamedlem | : | Henrik Nordhus fra Næring (gjenvalg for 1 år) |
| Varamedlem | : | Mihai Mehedin (gjenvalg for 1 år) |
| | | |
| Valgkomité | : | Harald Grøtt (gjenvalg for 2 år) |

**NAVNESEDDEL**

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

---

ADRESSE:

---

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

**FULLMAKT**

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Frogner Sentrum Sameie den 09.04.2026.

| |
|---|
| Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt): |
| Fullmektigens adresse: |

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

| |
|---|
| Etternavn, Fornavn |
| Leilighetsnummer / Seksjonsnummer |
| Sted og dato |
| Underskrift |

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

**Innkreving av felleskostnader**
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

**Regnskap og økonomistyring**
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

**Eierskifter og leilighetsopplysninger**
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

**Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.