



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 489 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: 05.06.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 216	1 307 982
Sum inntekter		1 136 216	1 307 982
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	13 692
Annen driftskostnad		1 128 128	2 939 613
Sum kostnader		1 139 538	2 953 305
Driftsresultat		-3 322	-1 645 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 013	4 639
Sum finansinntekter		13 013	4 639
Annen finanskostnad		89 354	69 191
Sum finanskostnader		89 354	69 191
Netto finans		-76 341	-64 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 663	-1 709 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 663	-1 709 875
Årsresultat		-79 663	-1 709 875
Totalresultat		-79 663	-1 709 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 663	-1 709 875
Sum overføringer og disponeringer		-79 663	-1 709 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 837 867	1 837 867
Sum varige driftsmidler		1 837 867	1 837 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 837 867	1 837 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 966	46 071
Sum fordringer		51 966	46 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 618 273	1 847 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 618 273	1 847 027
Sum omløpsmidler		1 670 239	1 893 098
SUM EIENDELER		3 508 106	3 730 965

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		967 383	1 047 047
Sum opptjent egenkapital		967 383	1 047 047
Sum egenkapital		1 075 383	1 155 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 180 546	2 287 667
Øvrig langsiktig gjeld		105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 285 546	2 392 667
Sum langsiktig gjeld		2 285 546	2 392 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		622	370
Leverandørgjeld		140 042	171 561
Annen kortsiktig gjeld		6 512	11 320
Sum kortsiktig gjeld		147 176	183 251
Sum gjeld		2 432 722	2 575 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 508 105	3 730 965



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525352

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 489 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: 05.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 26.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 216	1 307 982
Sum inntekter		1 136 216	1 307 982
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	13 692
Annen driftskostnad		1 128 128	2 939 613
Sum kostnader		1 139 538	2 953 305
Driftsresultat		-3 322	-1 645 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 013	4 639
Sum finansinntekter		13 013	4 639
Annen finanskostnad		89 354	69 191
Sum finanskostnader		89 354	69 191
Netto finans		-76 341	-64 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 663	-1 709 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 663	-1 709 875
Årsresultat		-79 663	-1 709 875
Totalresultat		-79 663	-1 709 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 663	-1 709 875
Sum overføringer og disponeringer		-79 663	-1 709 875



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 837 867	1 837 867
Sum varige driftsmidler		1 837 867	1 837 867

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 837 867	1 837 867
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		51 966	46 071
Sum fordringer		51 966	46 071

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 618 273	1 847 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 618 273	1 847 027

Sum omløpsmidler		1 670 239	1 893 098
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		3 508 106	3 730 965
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	967 383	1 047 047
Sum opptjent egenkapital	967 383	1 047 047
Sum egenkapital	1 075 383	1 155 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 180 546	2 287 667
Øvrig langsiktig gjeld	105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 285 546	2 392 667
Sum langsiktig gjeld	2 285 546	2 392 667
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	622	370
Leverandørgjeld	140 042	171 561
Annen kortsiktig gjeld	6 512	11 320
Sum kortsiktig gjeld	147 176	183 251
Sum gjeld	2 432 722	2 575 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 508 105	3 730 965



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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



Årsmøte 2023

7804 Frognerhuset AS





Til aksjonærene i Frognerhuset AS

Velkommen til generalforsamling, 5. juni 2023 kl. 18.00 i Freserveien 1, 0195 Oslo (OBOS sine lokaler).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frognerhuset AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Frognerhuset AS
avholdes 5. juni 2023 kl. 18.00 i Freserveien 1, 0195 Oslo (OBOS sine lokaler).**

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 møtedeltaker 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes § 2 Aksjekapital og aksjeeiere

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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, 16.05.2023
Styret i Frognerhuset AS

Anne Marit Karlsen Nina Framnes Sandra Eliza Havneraas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Marit Karlsen	Balders Gate 18 A
Styremedlem	Nina Framnes	Balders Gate 18 B
Styremedlem	Emilie L. Sissener Munthe (30.05.2022-28.11.2022)	Balders Gate 18 A
Styremedlem	Sandra Eliza Havneraas (28.11.2022-05.06.2023)	Balders Gate 18 B
Varamedlem	Sandra Eliza Havneraas (30.05.2022-28.11.2022)	Balders Gate 18 B
Varamedlem	Marit Sylte (28.11.2022-05.06.2023)	Balders Gate 18 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Frognerhuset AS

Aksjeselskapet består av 13 leiligheter knyttet til aksjer.

Frognerhuset AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931489682, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 15

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frognerhuset AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



Styrets arbeid

I generalforsamling 2022 ble det vedtatt å selge utleielokalene. Styret bestilte i etterkant av generalforsamlingen en juridisk betenkning fra advokat Trond Larsen i Dalan advokatfirma AS. Dette ble gjennomført for å vurdere skatteforhold knyttet til salget. I betenkning fra Larsen, datert 12. september 2022, fremkommer det at salget kan gjennomføres uten at det utløser skattekostnad for aksjeselskapet av inntekter fra salg.

I ekstraordinær generalforsamling 28. november ble det foretatt en aksjeutvidelse der det ble knyttet en aksjepost på 15 aksjer til lokalet som skal selges. Salg av lokalene gjennomføres våren 2023. Det er i mai 2023 inngått avtale med eiendomsmeglerselskapet Eie om salg av lokalene. Lokalene skal etter planen selges i løpet av juni måned.

Avtalen med leietaker utløp ved nyttår 2022/2023, og leieforholdet er deretter forlenget for en måned av gangen fram mot salg. Leieforholdet avvikles i månedsskiftet mai/juni 2023.

I 2017 var det en lekkasje fra vindusark på loftet som medførte vannskader på loftet i oppgang A, samt vannskader i himling i leilighet H0302. Skaden ble vurdert i en skaderapport utført av takstmann Atle Arkøy i mars 2020. Først våren 2022 var det aktuelt for eier å foreta reparasjon av skaden. Styret fikk gjennomført taksering av skaden på badet i leiligheten. Taksering ble gjennomført av BOVG Takst og Skade ved takstmann Oddvar Holm Andersen den 5. april 2022. Av takstrapporten framkom det at skaden på badet kunne utbedres partielt til en verdi av kr 48 000+mva. På denne bakgrunn tilbød styret en erstatning til daværende eier, Øivind Dahle, på kr 60 000 for skaden på badet og kr 69 025 for skade i stue, til sammen kr 129 025 inkl. mva. Tilbud om erstatningen ble sendt Dahle 27. april 2022. Da Dahle ikke aksepterte taksten på baderomsskaden har det vært omfattende korrespondanse med Dahle og dialog i styret om håndtering av saken.

Den 27. oktober 2022 mottok styret krav fra Dahles advokat om økt erstatning, antydningvis full erstatning for baderomsrenovering i tråd med tilbud fra Dahles leverandør på kr 382 132+mva, samt kostnader til erstatningsbolig i 5 uker. Høsten 2022 og vinteren 2023 har derfor vært preget av saken og omfattende dialog med advokat som har forhandlet med motparten på gårdens vegne. Styret har innledningsvis benyttet advokattjenesten i OBOS, men senere skiftet til advokatfirmaet Føyen, der vi har vært representert av advokat Jakob Solheim. Saken er avsluttet i april 2023 da det er inngått en forliksavtale. Avtalen innebærer at Dahle får utbetalt erstatningsbeløp i tråd med styrets tilbud av 27.04.2022 på kr 129 025 inkl. mva.

Kostnadene gården har hatt til advokatbistand dekkes i stor grad av gårdens rettshjelpsforsikring, men med en egenandel for gården. Styret har i skrivende stund ikke fått slutfaktura fra Føyen og endelig oppgjør fra If. Samlede kostnader til advokatbistand er derfor foreløpig ikke klart.

Dessverre har denne saken vært svært tidkrevende, og styret har derfor i liten grad kunnet prioritere andre saker som rehabiliteringsprosjekter m.m., utover det løpende vedlikeholdet av gården. Når saken nå er lagt bak oss, vil fokus igjen kunne settes på større rehabiliteringsprosjekter.



Den 17. august 2022 ble det gjennomført rydding av loft og kjeller og fellesarealene ble tømt for hensatte gjenstander. Gården leide container og to timelønnte medarbeidere til å gjennomføre jobben.

Det er avholdt fire styremøter i perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på 79 663 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 523 063



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 440 000 til større vedlikehold som omfatter VVS.

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 strømsøtten 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 Frognerhuset AS.

Lån

Frognerhuset AS har 1 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET ORG.NR. 931 489 682, KUNDENR. 7804

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 136 216	1 127 912	1 116 000	1 153 000
Andre inntekter		0	180 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 136 216	1 307 982	1 116 000	1 153 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 692	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-73 608	-71 533	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	5	-60 116	-1 788	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-222 521	-2 132 040	-235 000	-1 440 000
Forsikringer		-110 390	-106 328	-110 000	-121 000
Kommunale avgifter	7	-148 176	-135 327	-132 500	-167 000
Energi/fyring	8	-335 452	-335 307	-162 000	-262 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 030	-81 424	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-100 836	-75 867	-73 500	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 139 538	-2 953 305	-897 000	-2 270 000
DRIFTSRESULTAT		-3 322	-1 645 323	219 000	-1 117 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 013	4 639	0	0
Finanskostnader	11	-89 354	-69 191	0	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 341	-64 552	0	-106 000
ÅRSRESULTAT		-79 663	-1 709 875	219 000	-1 223 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-79 663	-1 709 875		

AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

**ORG.NR. 931 489 682, KUNDENR. 7804****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 815 387	1 815 387
Tomt		22 480	22 480
SUM ANLEGGSMIDLER		1 837 867	1 837 867
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	52
Forskuddsbetalte kostnader		51 966	46 019
Driftskonto OBOS-banken		97 808	339 186
Sparekonto OBOS-banken		1 520 465	1 507 841
SUM OMLØPSMIDLER		1 670 239	2 043 098
SUM EIENDELER		3 508 106	3 880 965
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		967 383	1 047 047
SUM EGENKAPITAL		1 075 383	1 155 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 180 546	2 287 667
Borettsinnskudd	15	105 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 285 546	2 392 667
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 512	11 320
Leverandørgjeld		140 042	171 561
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt 150 000)		0	150 000
Påløpte renter		622	370
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 176	333 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 508 105	3 880 965
Pantstillelse	16	6 255 000	6 255 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.04.2023
Styret i Aktieselskapet Frognerhuset

Anne Marit Karlsen

Nina Framnes

Sandra Eliza Havneraas

NOTE: 1

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boliger	748 452
Utleielokale	252 720
GET	96 780
Eiendomsskatt	20 264
Renhold	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 136 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 656
------------------	---------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 460
SUM KONSULENTHONORAR	-60 116

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 211
Drift/vedlikehold VVS	-32 747
Drift/vedlikehold elektro	-32 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 137
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-222 521

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 260
Vann- og avløpsavgift	-57 421
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-53 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 176

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 991
Fjernvarme	-324 462
SUM ENERGI / FYRING	-335 452

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 045
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 862
Renhold ved firmaer	-20 000
Snørydding	-30 509
Andre fremmede tjenester	-156
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-141
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 836

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	265
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
SUM FINANSINNTEKTER	13 013

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 854
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 500
SUM FINANSKOSTNADER	-89 354

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi opprinnelig	224 800
Tidligere rehabiliteringer	1 613 067
Tomt fratrukket i 2018	-22 480
SUM BYGNINGER	1 815 387

Tomten eies av selskapet.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på	108 000
----------------------	---------

fordelt på 108 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er beboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	412 333
Nedbetalt i år	107 121
	-2 180 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 180 546

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-105 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 000
Pantelån	2 180 546
TOTALT	2 285 546

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 815 387
Tomt	22 480



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vektektenes § 2 Aksjekapital og aksjeeiere

Styret foreslår at punktet 2-1 Aksjer og aksjeeiere, underpunkt (1)

endres fra:

Selskapets aksjekapital er på kr 108.000 fordelt på 108 aksjer á kr 1000,-.

Til:

Selskapets aksjekapital er på kr 130.000 fordelt på 130 aksjer á kr 1000,-.

Endringen følger av de to siste aksjeutvidelsene i gården vedtatt i ekstraordinære generalforsamlinger hhv. 26.11.2018 og 28.11.2022.



FØLGENDE PERSONER FORESLÅS TIL STYRET I KOMMENDE PERIODE:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Sandra Eliza Havneraas Balders Gate 18 B

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nina Framnes Balders Gate 18 B

Marit Sylte Balders Gate 18 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marit Sjøvaag Balders Gate 18 A



Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 397833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Rehabilitering av vinduer
2017 - 2017	Brannsikring
2002 - 2003	Rehabilitering fasade



7804 Frognerhuset AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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