



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 368 911
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2018

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		493 080	495 985
Sum inntekter		493 080	495 985
Kostnader			
Annen driftskostnad		467 241	387 791
Sum kostnader		467 241	387 791
Driftsresultat		25 839	108 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 149	13 385
Sum finansinntekter		13 149	13 385
Annen finanskostnad		67 855	69 511
Sum finanskostnader		67 855	69 511
Netto finans		-54 706	-56 126
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 867	52 068
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 867	52 068
Årsresultat		-28 867	52 068
Totalresultat		-28 867	52 068
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-28 867	52 068
Sum overføringer og disponeringer		-28 867	52 068



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		107 085	104 928
Sum fordringer		107 085	104 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 802	148 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 802	148 953
Sum omløpsmidler		112 887	253 881
SUM EIENDELER		112 887	253 881

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			
Udekket tap		1 470 848	1 441 981
Sum opptjent egenkapital		-1 470 848	-1 441 981
Sum egenkapital		-1 470 848	-1 441 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 577 179	1 619 920
Sum annen langsiktig gjeld		1 577 179	1 619 920
Sum langsiktig gjeld		1 577 179	1 619 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363	9 536
Leverandørgjeld		2 838	54 233
Annen kortsiktig gjeld		3 355	12 173
Sum kortsiktig gjeld		6 556	75 942
Sum gjeld		1 583 735	1 695 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 887	253 881



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerveien 52

holdes mandag 20. mai 2019 kl. 19:30
hos Kristina Aass i Frognerveien 52 A 3. etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Se vedlegg

4. VALG

Kristina Aass og Mattias Ljungqvist er på valg.
Anne Ebbing, Sophie-Louise Matlary og Dobri Jekov ble valgt for to år på årsmøtet i 2018 og er ikke på valg.

Årsmøtet er en god anledning til å diskutere saker av interesse både for sameiet og den enkelte, eksempelvis behov for vedlikehold, forbedringer av fellesarealer og uterom og generelle synspunkter på drift av sameiet. Styret håper derfor at så mange som mulig vil møte opp.

Eventuelt forfall bes meddelt til styreleder Anne Ebbing
mobil 92039328 e-post anne@ebbing.oslo.no



ÅRSBERETNING FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Ebbing	Frognerveien 52 B
Styremedlem	Kristina Aass	Frognerveien 52 A
Styremedlem	Dobri Jekov	Frognerveien 52 A
Styremedlem	Sophie-Louise Matlary	Frognerveien 52 B
Varamedlem	Mattias Ljungqvist	Frognerveien 52 A

Generelle opplysninger om Boligsameiet Frognerveien 52

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Frognerveien 52 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988368911, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 52 A
Frognerveien 52 B

Gårds- og bruksnummer :
212 366

Boligsameiet Frognerveien 52 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 2 møter og i tillegg er saker behandlet og fulgt opp via e-post. Sakene som har vært behandlet har stort sett vært knyttet til ordinær drift samt vedlikeholdsarbeider.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 60 000 til vedlikehold som hovedsakelig skal benyttes til nye avløpsrør som lenge har stått på listen over nødvendige utbedringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr [beløp]. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Frognerveien 52

Lån

Boligsameiet Frognerveien 52 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

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 2019.


Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader for året 2019

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

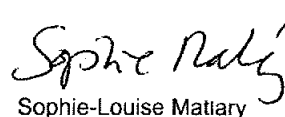
Oslo, 30.04.2019

Styret i Boligsameiet Frognerveien 52


Anne Ebbing


Kristina Aass


Dobri Jekov


Sophie-Louise Mattary



BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52 ORG.NR. 988 368 911, KUNDENR. 7369

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	493 080	493 080	493 000	540 000
Andre inntekter		0	2 905	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		493 080	495 985	493 000	540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-50 543	-49 240	49 500	50 000
Kontingenter		-990	0	1 000	1 000
Drift og vedlikehold	3	-59 102	-22 922	60 000	60 000
Forsikringer		-70 131	-89 574	70 000	72 000
Kommunale avgifter	4	-111 194	-103 828	104 000	120 000
Energi/fyring		-27 534	-22 929	24 000	30 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 395	-45 936	46 000	50 000
Andre driftskostnader	5	-76 354	-53 362	60 000	80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-467 241	-387 791	414 500	463 000
DRIFTSRESULTAT		25 839	108 194	78 500	77 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	13 149	13 385	10 000	10 000
Finanskostnader	7	-67 855	-69 511	-70 000	70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 706	-56 126	-60 000	
ÅRSRESULTAT		-28 867	52 068	18 500	17000
Overføringer:					
Udekket tap		28 867			



BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52 ORG.NR. 988 368 911, KUNDENR. 7369

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28	56
Kortsiktige fordringer	8	107 057	104 872
Driftskonto OBOS-banken		5 802	148 953
SUM OMLØPSMIDLER		112 887	253 881
<hr/>			
SUM EIENDELER		112 887	253 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-1 470 848	-1 441 981
SUM EGENKAPITAL		-1 470 848	-1 441 981
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 577 179	1 619 920
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 577 179	1 619 920
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 355	12 173
Leverandørgjeld		2 838	54 233
Påløpte renter		363	5 977
Påløpte avdrag		0	3 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 556	75 942
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 887	253 881

Oslo, 30.04.2019

Styret i Boligsameiet Frognerveien 52

Anne Ebbing

Kristina Aass

Dobri Jekov

Sophie-Louise Matlary

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	493 080

NOTE: 3**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 250
Drift/vedlikehold VVS	-4 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 648
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 102

**NOTE: 4****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-55 590
Feieavgift	-3 198
Renovasjonsavgift	-52 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 194

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 217
Vaktmestertjenester	-29 028
Renhold ved firmaer	-34 019
Andre fremmede tjenester	-670
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 244
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 354

NOTE: 6**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	39
Andre renteinntekter	12 916
SUM FINANSINTEKTER	13 149

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 855
SUM FINANSKOSTNADER	-67 855

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Get (blir kostnadsført i 2019)	48 069
Forsikring (blir kostnadsført i 2019)	58 988
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	107 057

NOTE: 9**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved økning i fellesinntektene.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all



rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	80 080
Nedbetalt i år	42 741
	-1 577 179
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 577 179



Generell informasjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84422481. 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 på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og uteutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nye nøkler og skilt til porttelefon/ringeklokke

Ved behov for nye nøkler til hovedinngangsdører ta kontakt med styret. Nye skilt til porttelefon kan kjøpes hos Lås og nøkkel AS, Neuberggaten 21.



Større vedlikehold og rehabilitering, historikk

2018	Reparasjon av grunnmur i bakgård	Utført av Totalbygg AS
2016	Nye lysarmaturer i fellesarealene	Nye led lamper i begge oppganger samt kjeller og loft. Arbeid utført av Holmen Elektro AS
2016	Brannsikring av trapperom	Gjenstående leilighetsdør og boddør skiftet ut. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Brannsikring av trapperom	Nye branndører til kjeller og loft samt utskifting av leilighetsdører og boddører i oppgangene som ikke holdt forskriftskravet til brannsikkerhet. En leilighetsdør og en boddør gjenstår. Hull og skader i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er utbedret og brannsikret. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Reparasjon av pusskader	Arbeid utført i portalen samt i kjeller. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Installert nytt brannvarslingsanlegg	Begge oppganger samt kjeller og loft. Utført av Romerike Svakstrøm AS
2015	Oppussing av oppganger	Vegger, tak og trapper malt. Skader utbedret. Arbeid utført av Janusz Piechota.
2015	Spyling og inspeksjon av avløpsrør	Arbeid utført av PowerClean AS
2014	Piperehabilitering	Skorsteinsrehabilitering med glidestøp, nye feieluker. Oslo Murmesterbedrift AS
2013	Nye utelamper	Nye utelamper i bakgård og mot gate. Arbeid utført av Holmen Elektro AS
2005	Utbedring/omlegging av tak	Usikkerhet omkring tidspunkt for utførelse Ingen opplysninger om firma som utførte arbeidet.
2005	Rehabilitering av fasaden	Usikkerhet omkring tidspunkt for utførelse Ingen opplysninger om firma som utførte arbeidet.