



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 449 268
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 226 800	2 096 783
Sum inntekter		2 226 800	2 096 783
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		1 814 792	1 604 796
Sum kostnader		2 210 754	2 000 758
Driftsresultat		16 046	96 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 777	6 085
Sum finansinntekter		14 777	6 085
Annen finanskostnad		232 953	145 123
Sum finanskostnader		232 953	145 123
Netto finans		-218 176	-139 038
Resultat før skattekostnad		-202 130	-43 013
Årsresultat		-202 130	-43 013
Totalresultat		-202 130	-43 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-202 130	-43 013
Sum overføringer og disponeringer		-202 130	-43 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 421 303	1 731 690
Sum varige driftsmidler		10 284 073	10 594 460
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 284 073	10 594 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		215 126	207
Sum fordringer		215 126	207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 346	1 096 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 346	1 096 205
Sum omløpsmidler		1 103 472	1 096 412
SUM EIENDELER		11 387 545	11 690 872

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 246 795	3 044 665
Sum opptjent egenkapital		-3 246 795	-3 044 665
Sum egenkapital		-3 242 195	-3 040 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 321 813	4 564 773
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 321 813	14 564 773
Sum langsiktig gjeld		14 321 813	14 564 773
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 971	1 101
Leverandørgjeld		244 286	81 219
Annen kortsiktig gjeld		21 670	83 844
Sum kortsiktig gjeld		307 927	166 164
Sum gjeld		14 629 740	14 730 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 387 545	11 690 872



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395256

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 449 268
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 226 800	2 096 783
Sum inntekter		2 226 800	2 096 783
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		1 814 792	1 604 796
Sum kostnader		2 210 754	2 000 758
Driftsresultat		16 046	96 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 777	6 085
Sum finansinntekter		14 777	6 085
Annen finanskostnad		232 953	145 123
Sum finanskostnader		232 953	145 123
Netto finans		-218 176	-139 038
Resultat før skattekostnad		-202 130	-43 013
Årsresultat		-202 130	-43 013
Totalresultat		-202 130	-43 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-202 130	-43 013
Sum overføringer og disponeringer		-202 130	-43 013



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 421 303	1 731 690
Sum varige driftsmidler		10 284 073	10 594 460
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 284 073	10 594 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		215 126	207
Sum fordringer		215 126	207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 346	1 096 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 346	1 096 205
Sum omløpsmidler		1 103 472	1 096 412
SUM EIENDELER		11 387 545	11 690 872
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 246 795	3 044 665
Sum opptjent egenkapital	-3 246 795	-3 044 665
Sum egenkapital	-3 242 195	-3 040 065
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 321 813	4 564 773
Øvrig langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 321 813	14 564 773
Sum langsiktig gjeld	14 321 813	14 564 773
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 971	1 101
Leverandørgjeld	244 286	81 219
Annen kortsiktig gjeld	21 670	83 844
Sum kortsiktig gjeld	307 927	166 164
Sum gjeld	14 629 740	14 730 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 387 545	11 690 872



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5026
Frognerveien 20 B/L



Velkommen til årsmøte i Frognerveien 20 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Kirkestua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradere betalingsløsning tilknyttet vaskemaskiner i kjeller
8. Installere hjertestarter ved inngangen
9. Anskaffe søppelskur
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerveien 20 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5026 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75 000.



Sak 7

Oppgradere betalingsløsning tilknyttet vaskemaskiner i kjeller

Forslag fremmet av:

Madeleine Brekke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne be styret om å se på mulighetene for å oppgradere betalingsløsningen på vaskemaskinene i kjelleren. Nåværende system tar 10 kroner mynter per vask og penge maskinen må tømes av Calle. Ettersom vi mer og mer blir et kontantløst samfunn, er det ønskelig at vaskemaskinen tar imot bankkort. Calle vil da også slippe å tømme maskinene og innlevere mynter.

Har sett at det også er mulig med betaling via app på nyere vaskemaskiner som f. eks. «appWash by Miele» som kan være relevant i fremtiden hvis vaskemaskinene blir byttet ut.

Forslag til vedtak

Oppgradere betalingsløsningen tilknyttet vaskemaskiner i kjeller

Sak 8

Installere hjertestarter ved inngangen

Forslag fremmet av:

Jelena Jalic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne uken hadde jeg førstehjelps / hjertestarter kurs via jobben, den var kjempe nyttig, vi skjønte hvor viktig det er å ha en hjertestarter i nærheten og at sekunder kan redde liv. Jeg synes at alle borettslagene bør ha en som kan henges på veggen ved inngangen.

Forslag til vedtak

Installere hjertestarter på veggen ved inngangspartiet.



Sak 9

Anskaffe søppelskur

Forslag fremmet av:

Kari Borg Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet 24.03.2021 ble det vedtatt en sak som jeg ikke klarer å se hvordan har blitt fulgt opp av styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å følge opp det tidligere fattede vedtaket fra 24.03.2021 som lyder slik:
«Generalforsamlingen ber om at styret anskaffer søppelskur med plass til de fire avfallsbeholderne for restavfall. Disse plasseres rett utenfor grinda, og må være flyttbare med tanke på ev. arbeider med innkjørselen ved en senere anledning.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. 5026 valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Rikard Høisæther	Hvasserveien 41
Styremedlem	Tina Diane Olson	Frognerveien 20 B
Styremedlem	Adrian Stålesen	Frognerveien 20 B
Varamedlem	Patrick Andreassen	Frognerveien 20 A
Varamedlem	Carl Fredrik Dyrkoren	Frognerveien 20 A

Valgkomiteen

Sidsel Berg	Frognerveien 20 A
Carl Fredrik Dyrkoren	Frognerveien 20 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frognerveien 20 B/L

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Frognerveien 20 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950449268, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 96

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Frognerveien 20 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt fem styremøter i 2022. **Årsmøtet** ble avholdt på Schaffeløkken 21. mars, hvor det viktigste vedtaket var å skifte heisene i begge oppganger. Anbud var innhentet høsten 2022, og styret fikk mandat til å velge blant leverandørene, og indikerte under møtet at man hadde en preferanse for Schindler. Årsmøtet bestemte også å **øke husleien med 10 %** fra 1. juli 2023. Styret gjorde vedtak i senere møte å engasjere **Heiskonsulenten AS** både som rådgiver og som gjennomførende byggeleder for selve prosjektet. Ingen av styrets medlemmer besatt denne kompetansen. Heiskonsulenten anbefalte sterkt å velge Orona som leverandør, noe styret tok hensyn til. Kontrakt ble underskrevet tidlig høst, og oppstart bestemt til første kvartal 2024. Første behov for finansiering ble dekket gjennom låneopptak i OBOS Bank. Det ble avholdt **dugnad 9. juni** med god deltakelse.

Videre styrearbeid utover høsten har vært sterkt preget av heisprosjektet med en rekke møter både med konsulent og leverandør. Forøvrig er det relativt **hyppige eierskifter** i gården på grunn av mange små leiligheter, og dette involverer styret både i forhold til meglere i salgsprosess og godkjenning av nye andelseiere. En andelsleilighet ble varslet **solgt på tvangssalg** på grunn av manglende innbetaling av felleskostnader. Dette er gjennomført i 2024.

Energikostnader har fortsatt på relativt høyt nivå, og regnskapet er tynget av økte finanskostnader. Dette vil vedvare i 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerveien 20 B/L.

Lån

Frognerveien 20 B/L har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 6,14%.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors 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-ene, 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGDE0-AEJ3Z-AEX8W-EYNZ-NIOXU-DAM57



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 12:54:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AGDE0-AEJ3Z-AEX8W-EYNZ-NIOXU-DAM57

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/validator>

13 av 25

5026 årsrapport 2024.pdf



BORETTLAGET FROGNERVEIEN 20 ORG.NR. 950 449 268, KUNDENR. 5026

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	930 248	938 224	930 248	795 545
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-202 130	-43 013	168 000	136 330
Tilbakeføring av avskrivning 14	310 387	310 387	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-242 960	-275 351	-261 000	-243 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-134 703	-7 977	-93 000	-106 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	795 545	930 248	837 248	688 875

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 103 472	1 096 412
Kortsiktig gjeld	-307 927	-166 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	795 545	930 248



BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20
ORG.NR. 950 449 268, KUNDENR. 5026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 226 800	2 071 275	2 078 000	2 219 000
Andre inntekter		0	25 508	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 226 800	2 096 783	2 078 000	2 219 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-11 000	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	14	-310 387	-310 387	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 455	-10 240	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-128 005	-123 065	-132 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-86 358	-7 043	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-249 362	-297 024	-205 000	-205 000
Forsikringer		-184 987	-173 018	-194 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-406 992	-337 318	-360 000	-439 095
Energi/fyring	9	-235 971	-227 370	-210 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 008	-241 200	-313 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-205 655	-188 517	-204 000	-207 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 210 754	-2 000 758	-1 724 000	-1 829 670
DRIFTSRESULTAT		16 046	96 025	354 000	389 330
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 777	6 085	0	0
Finanskostnader	12	-232 953	-145 123	-186 000	-253 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 176	-139 038	-186 000	-253 000
ÅRSRESULTAT		-202 130	-43 013	168 000	136 330
Overføringer:					
Udekket tap		-202 130	-43 013		



BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20 BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 687 770	7 687 770
Tomt		1 175 000	1 175 000
Andre varige driftsmidler	14	1 421 303	1 731 690
SUM ANLEGGSMIDLER		10 284 073	10 594 460
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53 063	207
Forskuddsbetalte kostnader		162 063	0
Driftskonto OBOS-banken		449 183	470 069
Sparekonto OBOS-banken		439 163	626 135
SUM OMLØPSMIDLER		1 103 472	1 096 412
SUM EIENDELER		11 387 545	11 690 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	15	-3 246 795	-3 044 665
SUM EGENKAPITAL		-3 242 195	-3 040 065
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 321 813	4 564 773
Borettsinnskudd	17	10 000 000	10 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 321 813	14 564 773
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 621	23 038
Leverandørgjeld		244 286	81 219
Påløpte renter		22 790	1 101
Påløpte avdrag		19 181	0
Annen kortsiktig gjeld	18	49	60 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		307 927	166 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 387 545	11 690 872
Pantstillelse	19	16 000 000	16 000 000



Garantiansvar 0 0

Oslo, 02.03.2024

Styret i Borettslaget Frognerveien 20

Ole Rikard Høisæther

Tina Diane Olson Adrian Stålesen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 482 792
Lokaler	390 252
Kabel-TV	275 796
Eiendomsskatt	77 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 226 800

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 455.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 358
Heiskonsulenten AS	-80 000
SUM KONSULENTHONORAR	-86 358

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 044
Drift/vedlikehold VVS	-114 635
Drift/vedlikehold elektro	-7 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 359
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-249 362

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 126
Vann- og avløpsavgift	-200 979
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-121 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 992

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 564
Strøm oljefyr el.bereder	-222 407
SUM ENERGI / FYRING	-235 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-4 305
Vaktmestertjenester	-191 645
Andre fremmede tjenester	-616
Trykksaker	-915
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-653
Porto	-1 040
Bank- og kortgebyr	-2 982
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 655

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 028
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	228
SUM FINANSINNTEKTER	14 777

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 129
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-126 693
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-232 953

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 687 770
SUM BYGNINGER	7 687 770

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.211/bnr.96

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Fjernvarmetilknytning**

Tilgang 2018	2 741 926	
Tilgang 2019	35 375	
Avskrevet tidligere	-1 110 924	
Avskrevet i år	-277 731	
		1 388 646
Gjerde		
Tilgang 2020	130 625	
Avskrevet tidligere	-65 312	
Avskrevet i år	-32 656	
		32 657
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 421 303

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-310 387****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	431 632	
Nedbetalt i år	87 379	
		-1 980 989

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-3 220 552	
Nedbetalt tidligere	724 147	
Nedbetalt i år	155 581	
		-2 340 824

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 321 813****N**

**OTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-10 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 000 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 000 000
Pantelån	4 321 813
Påløpte avdrag	19 181
TOTALT	14 340 994

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 687 770
Tomt	1 175 000
TOTALT	8 862 770



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565678. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



B/L Frognerveien 20

Valgkomiteen

Årsmøte 21. mars 2024 - innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av *Sidsel Berg* og *Carl Fr. Dyrkoren*
Ny valgkomitee velges på årsmøtet uten innstilling fra komiteen.

Styret har bestått av: *Ole Rikard Høisæther* (styreleder, valgt for 1 år i 2023)

Tina Olson (styremedlem, valgt for 2 år i 2023)

Adrian Stålesen (styremedlem, valgt for 2 år i 2022)

Carl Fr. Dyrkoren (varamedlem, valgt for 2 år i 2023)

Patrick Andreassen (varamedlem, valgt for 2 år i 2022)

Styreleder *Ole Rikard Høisæther* trer etter eget ønske ut av styret, og dermed oppstår en ledig post til styret. Styremedlem *Adrian Stålesen* og varamedlem *Patric Andreassen* er på valg.

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, og 1 varamedlem til styret.

Valgkomiteens innstilling:

Som ny styreleder for 2 år foreslås *Adrian Stålesen*

Som nytt styremedlem for 2 år foreslås *Patrick Andreassen*

Som nytt varamedlem for 2 år foreslås *Kari Borg Gundersen*

Alle kandidatene er forespurt, og har takket ja til vervene.

Oslo, 4. mars 2024.

For valgkomiteen

Sidsel Berg

Carl Fr. Dyrkoren



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 5026 Selskapsnavn: Frognerveien 20 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

24 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.