



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 591 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: A/L Frogner Senter Borettslag  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Svein Kristian Asmyhr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 122 163	1 121 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	109 258	108 395
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 281 900	739 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 391 158</b>	<b>847 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-268 995</b>	<b>274 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		675	7 895
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675</b>	<b>7 895</b>
Annen rentekostnad		37 842	46 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 842</b>	<b>46 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 167</b>	<b>-38 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-306 162	235 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	13 508 200	13 508 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	1 887
Andre fordringer		206 335	156 876
<b>Sum fordringer</b>		<b>206 335</b>	<b>158 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	738 787	1 178 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>738 787</b>	<b>1 178 879</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>945 122</b>	<b>1 337 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	6 878 410	7 184 572



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 878 410</b>	<b>7 184 572</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 880 610</b>	<b>7 186 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	1 560 909	1 649 649
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	5 956 000	5 956 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 670	49
Skyldige offentlige avgifter		13 634	13 358
Annen kortsiktig gjeld		40 498	40 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 803</b>	<b>53 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 572 712</b>	<b>7 659 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 356279

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 591 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: A/L Frogner Senter Borettslag  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Svein Kristian Asmyhr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 21.06.2021



Organisasjonsnr: 941 591 868  
A/L Frogner Senter Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 122 163	1 121 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	109 258	108 395
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 281 900	739 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 391 158</b>	<b>847 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-268 995</b>	<b>274 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		675	7 895
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675</b>	<b>7 895</b>
Annen rentekostnad		37 842	46 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 842</b>	<b>46 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 167</b>	<b>-38 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-306 162	235 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>



Organisasjonsnr: 941 591 868  
A/L Frogner Senter Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	13 508 200	13 508 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	1 887
Andre fordringer		206 335	156 876
<b>Sum fordringer</b>		<b>206 335</b>	<b>158 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	738 787	1 178 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>738 787</b>	<b>1 178 879</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>945 122</b>	<b>1 337 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	6 878 410	7 184 572
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 878 410</b>	<b>7 184 572</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 880 610</b>	<b>7 186 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	1 560 909	1 649 649



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	5 956 000	5 956 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 670	49
Skyldige offentlige avgifter		13 634	13 358
Annen kortsiktig gjeld		40 498	40 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 803</b>	<b>53 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 572 712</b>	<b>7 659 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>



Organisasjonsnr: 941 591 868  
A/L Frogner Senter Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	98000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Frogner Senter Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Svein Kristian Asmyhr	(valgt for 1 år i 2020)
Nestleder	: Silje Bjørkeng	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Hilde Rudshaug	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Hans Ingar Hattrem	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Morten Bekkeng	(valgt for 1 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Inger Julie Amdal	(valgt for 1 år i 2020)
: Torill Sørensen	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomite'

: Morten Bekkeng
: Hilde Rudshaug

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Svein Kristian Asmyhr	som delegat
: Silje Bjørkeng	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Frogner Senter Borettslag ble stiftet 18. juni 1986 og har organisasjonsnummer 941591868.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

Frogner Senter borettslag,  
Org.nr.: 941 591 868  
Postboks 2719, 7439 Trondheim.

**Bygningsadresser:**



Borettslaget består av 22 andelsboliger, samlet i 1 bygning med adresse Duevegen 9, 2016 Frogner. Bygningen har hatt næringslokaler i 1. etasje hvor eier er Frogner Invest AS. Sameieforholdet med Frogner Invest AS er regulert i avtale tinglyst 21. oktober 1987.

I løpet av 2020 er næringslokalene ombygget til 16 leiligheter.

I ekstraordinært årsmøte i Frogner Senter Sameie 16.6.2020 ble reseksjonering godkjent. Sameiet består av to seksjoner. En samle boligseksjon (Frogner Senter Borettslag) og en næringsseksjon.

Næringsseksjonen omgjøres til 16 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder). De 22 andelsboligene i Borettslaget andres til 22 boligseksjoner. På grunn av omgjøringene, vil alle arealer som er ment til felles bruk bli fellesarealer (ganger, trappeoppganger, takterrasse m.m.).

Næringsseksjonen endrer formål fra næring til bolig.

Det er fastsatt nye vedtekter for Frogner Senter Sameie.

Eiendommen har gnr 273 bnr 148 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av (2) kvinner og (3) menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Borettslagets styre har ikke eget kontor i bygningen men kan nås pr. brev, epost eller telefon.

Borettslaget har ikke egen webside for beboere og andre. Etter styrets mening kunne det vært et svært effektivt og nyttig verktøy for å kunne gi andelseiere og beboere aktuell og nyttig informasjon på en rask og miljøvennlig måte samt presentere borettslaget for aktuelle kjøpere. Det er ingen som har etterspurt en slik løsning. Det er heller ingen som har gitt synspunkter om behov for mer informasjon eller måten den gis på. Styret bruker oppslagstavler til informasjon av mer generell karakter og rundskriv/brev i postkassene til den enkelte andelseier/beboer der det anses nødvendig.

Andelseiere og leietaker kan logge seg inn på «Min side» i portalen til BORI (<http://bori.no>) og få informasjon om medlemskap, felleskostnader, årsoppgaver, leiligheter utlyst på forkjøpsrett m.m. Det forutsetter at man logger inn med registrert epostadresse. Hvis du ikke har registrert epostadresse, ta kontakt med noen i styret.



## D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i egen bolig og varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Alle som flytter inn i borettslaget får en «Velkomstperm» som blant annet gir informasjon om HMS-aktiviteter i borettslaget.

Borettslaget har anskaffet det web-baserte systemet BORIHMS.no for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Den ansvarlige logger inn i systemet med personlig brukernavn og passord og kvitterer for at tiltaket er utført. Alle med tilgang til systemet kan ta ut rapporter på tiltak man er ansvarlig for og samlet oversikt for borettslaget. Styret går jevnlig gjennom logger og vurderer kontinuerlig behov for endringer eller nye tiltak.

Borettslaget har ikke ansatt vaktmester, men leier inn eksternt hjelp ved behov.

## E) Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

## F) Andre opplysninger

Vedtekter/regler.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### Renhold

Det er inngått avtale med TOMA eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealer. Avtalen løper i 3 år om gangen og fornyes automatisk med mindre den sies opp med 3 måneders varsel. Styret vurderte høsten 2019 avtalen og den ble fornyet med 3 nye år fra og med 1. februar 2019. Prisen justeres årlig i takt med økning i konsumprisindeksen.

### Avfall

Borettslaget håndterer husholdningsavfall etter regler bestemt av Lillestrøm kommune. Lillestrøm kommune har i kommunestyret 17. juni 2020 tildelt enerett til Romerike avfallsforedling IKS (ROAF) på utføring av lovpålagte oppgaver innen renovasjon (sak 95/20). Det ble i 2019 etablert nye



«avfallsbrønner» felles for boliger og næring. Disse er plassert mellom vårt bygg og Tipakbygget. Beholdere for glass og metall er også plassert der. I februar 2014 ble det innført matsortering i egne grønne poser. Posene med matavfall kastes i egne beholdere for restavfall. Fra samme tid ble det slutt på sortering av husholdningsplast som nå skal kastes i beholdere for restavfall.

Det er ROAF (Romerike Avfallsfordeling IKS) som henter avfallet for videre behandling. Restavfall hentes en gang pr. uke mens papir/papp og plast hentes en gang pr. måned. Annet avfall må den enkelte beboere selv levere på en av ROAF's gjenvinningsstasjoner. Det kan forekomme gebyr for levering av noen typer avfall. Mer informasjon om dette fins på [www.roaf.no](http://www.roaf.no).

Sentrale myndigheter arbeider for å nå de nasjonale målene om at mengden avfall skal være vesentlig lavere enn den økonomiske veksten, og at ressursene i avfallet utnyttes best mulig gjennom materialgjenvinning og energiutnyttelse. Økonomisk vekst bidrar til økt forbruk og mer avfall. Nordmenn kaster mer avfall enn en gjennomsnittlig europeer. Miljøet er derfor avhengig av at hver og en av oss gjør en enda bedre kildesorteringsjobb, spesielt med tanke på matavfall og bruker gjenvinningsstasjoner til alt utenom restavfall, mat i grønne poser og pappavfall.

#### Garasje

Hver andel har 1 stk. innendørs biloppstillingsplass. Utover dette er det ingen parkeringsmuligheter for beboerne. Det er ikke tillatt å parkere på noen av borettslagets fellesområder utenfor oppmerkede plasser i garasjen uten godkjenning av styret. Nattparkering utenfor oppmerkede plasser langs veggen på plassen utenfor garasjen kan få svært alvorlige konsekvenser dersom dette hindrer utrykningskjøretøy fra brann- og redningsvesenet ved en eventuell brann/nødsituasjon. Oppmerkede plasser utenfor garasjen er øremerket de nye leilighetene i 1. etasje. Det er noen som ikke har bil og leier ut plass til andre. Borettslaget har felles adkomst til garasje sammen med Elverhøy borettslag. Kostnader til adkomstvei og garasjeport deles 50/50 med dem.

#### Gjesteparkering.

Borettslaget disponerer etter avtale gjesteparkeringsplasser. I forbindelse med bygging av nye blokker i Frogner sentrum har disse plassene vært etablert under boligenhetene i Frogner Sentrum Sameie. Styret har inngått



ny avtale med Frogner Invest AS om nye gjesteparkeringsplasser som ble opparbeidet i første kvartal 2020. Disse ligger øst for blokkene, mot jernbanen. Det er gjesteparkeringsbevis tilgjengelig som kan legges i gjestenes biler.

#### Nøkler

Ekstra nøkler fås ved skriftlig henvendelse til styret v/leder eller nestleder, og må betales av den enkelte.

#### Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre.

Andelseier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer. Styret har i 2020 mottatt melding om et eierskifte.

#### Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Det fins 2 felles vannslanger i skap i korridoren i hver etasje. Disse blir kontrollert årlig av et eksternt firma. Det er plassert brannslukningsapparater (pulver) i kjelleren.

Det er i løpet av 2020 montert nytt brannvarslingsutstyr i forbindelse med etablering av de 16 nye leilighetene i 1. etasje.

#### *Kabel-TV, bredbånd og telefoni*

Borettslaget har inngått ny kollektiv avtale med Telia om levering av Digital TV og bredbånd fra januar 2021. Flex Premium 50 gir beboere TV & Strømming – 50 poeng sammen med 100 Mbps bredbånd. Beboere som ønsker, kan velge bort tv og få mer bredbånd (750 Mbps) eller velge bort bredbånd og i stedet få mer TV (110 poeng). Inkludert i felleskostnadene er Telia box og trådløs ruter for internett. Tilleggstjenester kan *bestilles direkte fra Telia <http://www.telia.no> eller servicetelefon 924 05 050*. Via <http://www.telia.no> kan du også logge inn og velge hvilke kanaler du ønsker (innenfor de poengene du har til rådighet). Du kan også kjøpe tilleggs poeng for flere valgmuligheter.

#### *Energimerking.*

*Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Det er andelseier som er ansvarlig for å lage attesten. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*



G) *Vedlikeholdshistorikk*

*Oversikten under viser større vedlikeholdstiltak siden 2013. Mindre vedlikehold og reparasjoner er ikke tatt med.*

Utskifting av ny hovedinntaksledning for strøm  
(forsikringssak) 2013

Mindre blikkenslagerarbeider, alarmsystem i heis,  
Vedtatt utskifting av dørtelefonsystem (utført  
i februar 2015) 2014

Utskifting av dørtelefoner og ringetablå ved utgangsdør,  
Utskifting av drivverk til garasjeport, blikkenslagerarbeid  
Tak og yttervegg mot gårdsplass 2015

Maling innvendig i fellesarealer i 2., 3. og 4. etasje  
Skifte av 2 verandadører, diverse listing vinduer  
utvendig. Nye skille-«dører» mellom verandaene. Rensing av  
ventilasjonsanlegget. Kontroll av papp på taket. Montert nytt nødlys i hele  
borettslaget.  
Utarbeidet ny vedlikeholdsplan ved hjelp av BORI 2016

Ferdigstillelse av arbeid på verandaer. Ytterligere  
justeringer av dører / vinduer. Maling av verandadører og  
vinduer utvendig, samt treverk utvendig på verandaer. Maling  
av mur skillevegger. 2017

Skiftet ut armaturer i fellesarealer 2018

Takterrasse utbedret og beiset 2018

Utskifting av råteskader og maling av endevegg mot  
takterrasse i 4. etasje. 2018

Utskifting av isolasjon og takpapp i et felt på taket  
etter vannskade ved kondens. 2018

Full overhaling av garasjeport 2018

Taklekkasje utbedret 2019

Utbedret kjellerbod og malt opp denne 2019

Utskifting av alle inngangsdører til leilighetene 2020

Fuging av skjøter på gavelfasade (murstein) 2020



Nytt brannvarslingsanlegg med de nye leilighetene	2020
Nytt Calling anlegg	2020
Skiftet ut armaturene i garasjeanlegget	2020
Gjort avtale med prosjektleder for mulig fasadeendring i 2021	2020
Gjort avtale med Ladeklar for elbil ladere i 2021	2020

#### 4. Forsikringer.

##### Bygninger.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Villkårene ble sist endret 01.01.2021.

Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret fra 1.1.2020 i Fremtind Forsikring AS.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

For å melde skade til Fremtind, kontakt styret som benytter skademeldingsskjema på [www.bori.no/forsikring](http://www.bori.no/forsikring). Ved akutt skade kan Fremtinds telefon 915 02 300 benyttes.

##### Skadedyr.

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Skade meldes på samme måte som annen skade på bygning.

#### 5. Forkjøpsrett.

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORI's nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.



## 6. Reguleringsplaner for området:

### Frogner sentrum:

Planlagte endringer i Frogner sentrum er nå på det nærmeste fullført.

### Ny Frogner bru:

Ny gangbru og kjørebru ble ferdigstilt i løpet av 2020.

## 7. Kommunale avgifter.

Kommunestyrets vedtak betyr følgende endringer i 2021:

- Vann og avløp – økning med 5,8 % pr. kubikk og 10 % økning i faste gebyrer
- Renovasjon – økning med 4 %
- Feie/tilsynsgebyr – økning med 5,4 %

### *Eiendomsskatt*

Eiendomsskatten blir videreført i 2021 med markedsverdi x skattenivå 70 % som grunnlag for beregning av eiendomsskatten. Det er Skatteetaten som fastsetter markedsverdi. Dette innebærer at skatten vil bli justert årlig som følge av endringer i markedsverdien fastsatt av Skatteetaten. Det er sum markedsverdi for alle andelseiere som legges til grunn for beregning av eiendommens samlede markedsverdi.

Skattesatsen er på 2 promille etter et bunnfradrag på kr. 1 800 000,- pr. boenhet.

Ved sammenslåing av kommunene Fet, Skedsmo og Sørumsund fra 01.01.2020 medførte dette at vi ikke betalte i eiendomsskatt i 2020. Dette på grunn av at kommunestyret vedtok en forsiktighetsregel som betyr 30 % reduksjon i markedsverdien og et bunnfradrag på kr. 1 800 000,- pr. leilighet. De samme reglene gjelder for 2021 slik at vi forventer at vi heller ikke i 2021 kommer til å betale eiendomsskatt.

## 8. Styrets arbeid.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:



- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Gjennomgang kvartalsregnskap
- Budsjett 2021
- Framtidige vedlikeholdsoppgaver
- Distribuert diverse informasjon på oppslagstavler
- Øvrige rutinesaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Forhandlinger om videre utvikling av eiendommen med Øie Eiendomsutvikling AS
- Etablering / oppgradering av rammene for Frogner Senter Sameie
- Løpende oppfølging av vedlikeholdsavtaler.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## 9. REGNSKAPET FOR 2020.

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på minus kr 268.995,- og et årsresultat på minus kr 306.162,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 889 319,-.

Styret foreslår at årets underskudd dekkes av opptjent egenkapital.

Det er godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Avviket skyldes, i hovedsak:

- Konsulenttenester, avvik skyldes ny HMS avtale.
- Drift og vedlikehold, skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold og reparasjoner som utskifting av avløp i tak, byttet armatur i garasje/bod og service på port telefon.
- Kommunale avgifter ble noe høyere enn budsjettet. Dette har en nærliggende sammenheng med kommunesammenslåingen, noe som bidro til at grunnlaget for fastsettelse av budsjett ikke var tilgjengelig på budsjetteringstidspunktet.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.



Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## 10. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### **Felleskostnader**

Budsjettet er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader (dvs. etter endring fra 1/1-2013 hvor felleskostnadene ble økt med 5 %).

### **Vedlikehold**

Styret har budsjettert med kr. 300 000,- i totale drift og vedlikeholdskostnader for 2021. Styret arbeider med en gjennomgang / vurdering av en større oppgradering som innebærer bytte av alle vinduer og verandadører, samt utskifting av de blå fasadeplatene. Dette prosjektet vil bli forelagt en ekstraordinær generalforsamling for beslutning om eventuell gjennomføring.

I tillegg ønsker styret å skifte ut gulvbelegg i innvendige korridorer, trapper og heis. Kostnader og finansiering vil bli vurdert i sammenheng med prosjektet over og forventes gjennomført i 2021.

### **Finanskostnader**

Det er et lån i Nordea Bank med rentesatsen for tiden 1,9 %, sist endret 28.05.2020. I budsjettet for 2021 er det budsjettert med kr. 30.000,- i rentekostnader. Restgjelden utgjør kr. 1 560 909,00 pr. 01.01.2021.


### **Forsikringer**

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en svak nedgang i 2021.

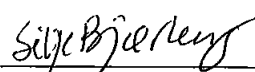


For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Frogner, 31.12.2020 / 4.4.2021

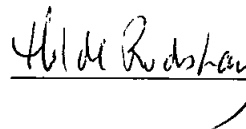
  
Svein Kristian Asmyh  
styreleder

  
Hans Ingar Hattrem  
styremedlem

  
Silje Bjørkeng  
styremedlem

  
Hilde Rudshaug  
styremedlem

  
Morten Bekkeng  
Styremedlem

  
Hilde Rudshaug



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 122 163	1 121 681	1 121 800	1 122 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>	<b>1 121 800</b>	<b>1 122 728</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	11 258	13 395	13 400	13 395
Styrehonorar	3	98 000	95 000	95 000	95 000
Revisjonshonorar	3	4 413	4 413	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		65 908	63 852	66 000	67 490
Konsulenttjenester	4	20 163	6 278	8 250	217 000
Kontingenter		8 410	9 119	10 000	8 410
Drift og vedlikehold	5	751 483	249 231	694 000	300 000
Forsikringer		44 127	44 106	51 000	47 350
Kommunale avgifter		242 761	177 069	186 000	255 000
Eiendomsskatt		0	32 972	35 000	35 000
Energi/fyring	6	25 693	31 583	33 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	7	111 973	109 961	114 500	118 000
Andre driftskostnader	8	6 969	10 450	13 000	16 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 391 158</b>	<b>847 429</b>	<b>1 323 650</b>	<b>1 207 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-268 995</b>	<b>274 252</b>	<b>-201 850</b>	<b>-84 517</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		675	7 895	1 200	900
Rentekostnader		37 842	46 512	55 800	30 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-37 167</b>	<b>-38 617</b>	<b>-54 600</b>	<b>-29 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>	<b>-256 450</b>	<b>-113 617</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-306 162	235 635	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	628 200	628 200
Bygninger	9, 15	12 780 000	12 780 000
Garasjer	9	100 000	100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	1 887
Kortsiktige fordringer		30 494	29 747
Forskuddsbetalte kostnader		175 841	127 129
Bank		729 947	1 170 104
Skattetrekkskonto	10	8 840	8 775
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>945 122</b>	<b>1 337 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 200	2 200
Oppkjøpt egenkapital	12	6 878 410	7 184 572
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 880 610</b>	<b>7 186 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	1 560 909	1 649 649
Borettsinnskudd	14, 15	5 956 000	5 956 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		1 571	1 571
Leverandørgjeld		1 670	49
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		13 634	13 358
Annen kortsiktig gjeld		38 927	38 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 803</b>	<b>53 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 572 712</b>	<b>7 659 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Frogner Senter Borettslag

Sted: *Frogner*, dato: *4/4 2021*

*Svein Kristian Asmyhr*  
Svein Kristian Asmyhr  
Styreleder

*Silje Bjørkeng*  
Silje Bjørkeng  
Styremedlem

*Hans Ingar Hattrem*  
Hans Ingar Hattrem  
Styremedlem

*Hilde Rudshaug*  
Hilde Rudshaug  
Styremedlem

*Morten Bekkeng*  
Morten Bekkeng  
Styremedlem

288 Frogner Senter Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	894 144	901 992
Renhold	52 800	52 800
Stipulerte renter	55 752	43 992
Stipulerte avdrag	81 024	85 008
Andre Leieinntekter	38 443	37 889
<b>Sum</b>	<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	13 818	13 395
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 560	0
<b>Sum</b>	<b>11 258</b>	<b>13 395</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	98 000	95 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 413	4 413
<b>Sum</b>	<b>102 413</b>	<b>99 413</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	16 663	5 250
Andre forvaltningstjenester	3 500	1 028
<b>Sum</b>	<b>20 163</b>	<b>6 278</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	511 586	61 703
Vedlikehold VVS	24 375	22 750
Vedlikehold elektro	52 114	27 426
Vedlikehold utvendige anlegg	12 716	1 373
Heiskostnader	32 129	40 440
Vedlikehold garasjer	5 969	8 850
Vedlikehold ventilasjon	0	1 494
Brannsikring	9 592	9 509
Vaktmestertjenester	2 646	0
Renholdstjenester	63 635	52 392
Snøbrøyting/strøing/feiling	12 238	23 295
Gressklipping	24 484	0
<b>Sum</b>	<b>751 483</b>	<b>249 231</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	25 693	31 583
<b>Sum</b>	<b>25 693</b>	<b>31 583</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	111 973	109 961
<b>Sum</b>	<b>111 973</b>	<b>109 961</b>



## NOTER

## Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	0	6 399
Nøkler, låser og skilt	0	357
Generalforsamling/årsmøte	3 491	1 339
Gaver	585	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 508	2 356
Velferdskostnader	405	0
Øreavrunding	0	-1
<b>Sum</b>	<b>6 969</b>	<b>10 450</b>

## Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000	12 780 000	628 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000	12 780 000	628 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 000	12 780 000	628 200

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.14761 Skattetrekk	8 840	8 775
<b>Sum</b>	<b>8 840</b>	<b>8 775</b>

## Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	22	100	2 200

## Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	7 184 572	6 948 937
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-306 162	235 635
Opptjent egenkapital 31.12	6 878 410	7 184 572



## NOTER

## Note 13 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>62018141588</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 649 649
Avdrag i perioden:	88 740
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 560 909</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 079 878

## Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 516 909	7 605 649
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	13 508 200	13 508 200
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 956 000	7 956 000

## Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 284 221</b>	<b>1 131 031</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-306 162	235 635
Avdrag langsiktig gjeld	-88 740	-82 445
B. Årets endringer disponible midler	-394 902	153 190
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>889 319</b>	<b>1 284 221</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	945 122	1 337 642
- Kortsiktig gjeld	55 803	53 420
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>889 319</b>	<b>1 284 221</b>



Til generalforsamlingen i A/L Frogner Senter Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert A/L Frogner Senter Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 306 162. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

An Association of  
Independent Accounting Firms

SIGNICAT



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 avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 15. april 2021

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 122 163	1 121 681	1 121 800	1 122 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>	<b>1 121 800</b>	<b>1 122 728</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	11 258	13 395	13 400	13 395
Styrehonorar	3	98 000	95 000	95 000	95 000
Revisjonshonorar	3	4 413	4 413	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		65 908	63 852	66 000	67 490
Konsulent tjenester	4	20 163	6 278	8 250	217 000
Kontingenter		8 410	9 119	10 000	8 410
Drift og vedlikehold	5	751 483	249 231	694 000	300 000
Forsikringer		44 127	44 106	51 000	47 350
Kommunale avgifter		242 761	177 069	186 000	255 000
Eiendomsskatt		0	32 972	35 000	35 000
Energi/fyring	6	25 693	31 583	33 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	7	111 973	109 961	114 500	118 000
Andre driftskostnader	8	6 969	10 450	13 000	16 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 391 158</b>	<b>847 429</b>	<b>1 323 650</b>	<b>1 207 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-268 995</b>	<b>274 252</b>	<b>-201 850</b>	<b>-84 517</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		675	7 895	1 200	900
Rentekostnader		37 842	46 512	55 800	30 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-37 167</b>	<b>-38 617</b>	<b>-54 600</b>	<b>-29 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>	<b>-256 450</b>	<b>-113 617</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-306 162	235 635	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-306 162</b>	<b>235 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	628 200	628 200
Bygninger	9, 15	12 780 000	12 780 000
Garasjer	9	100 000	100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 508 200</b>	<b>13 508 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	1 887
Kortsiktige fordringer		30 494	29 747
Forskuddsbetalte kostnader		175 841	127 129
Bank		729 947	1 170 104
Skattetrekkkonto	10	8 840	8 775
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>945 122</b>	<b>1 337 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	12	6 878 410	7 184 572
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 880 610</b>	<b>7 186 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	1 560 909	1 649 649
Borettsinnskudd	14, 15	5 956 000	5 956 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 516 909</b>	<b>7 605 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		1 571	1 571
Leverandørgjeld		1 670	49
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		13 634	13 358
Annen kortsiktig gjeld		38 927	38 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 803</b>	<b>53 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 572 712</b>	<b>7 659 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 453 322</b>	<b>14 845 842</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Frogner Senter Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Kristian Asmyhr  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Silje Bjørkeng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Ingar Hattrem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Rudshaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Bekkeng  
Styremedlem

288 Frogner Senter Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	894 144	901 992
Renhold	52 800	52 800
Stipulerte renter	55 752	43 992
Stipulerte avdrag	81 024	85 008
Andre Leieinntekter	38 443	37 889
<b>Sum</b>	<b>1 122 163</b>	<b>1 121 681</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	13 818	13 395
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 560	0
<b>Sum</b>	<b>11 258</b>	<b>13 395</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	98 000	95 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 413	4 413
<b>Sum</b>	<b>102 413</b>	<b>99 413</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	16 663	5 250
Andre forvaltningstjenester	3 500	1 028
<b>Sum</b>	<b>20 163</b>	<b>6 278</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	511 586	61 703
Vedlikehold VVS	24 375	22 750
Vedlikehold elektro	52 114	27 426
Vedlikehold utvendige anlegg	12 716	1 373
Heiskostnader	32 129	40 440
Vedlikehold garasjer	5 969	8 850
Vedlikehold ventilasjon	0	1 494
Brannsikring	9 592	9 509
Vaktmestertjenester	2 646	0
Renholdstjenester	63 635	52 392
Snøbrøyting/strøing/feing	12 238	23 295
Gressklipping	24 484	0
<b>Sum</b>	<b>751 483</b>	<b>249 231</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	25 693	31 583
<b>Sum</b>	<b>25 693</b>	<b>31 583</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	111 973	109 961
<b>Sum</b>	<b>111 973</b>	<b>109 961</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	0	6 399
Nøkler, låser og skilt	0	357
Generalforsamling/årsmøte	3 491	1 339
Gaver	565	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 508	2 356
Velferdskostnader	405	0
Øreavrunding	0	-1
<b>Sum</b>	<b>6 969</b>	<b>10 450</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000	12 780 000	628 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000	12 780 000	628 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 000	12 780 000	628 200

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.14761 Skattetrekk	8 840	8 775
<b>Sum</b>	<b>8 840</b>	<b>8 775</b>

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	22	100	2 200

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	7 184 572	6 948 937
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-306 162	235 635
Opptjent egenkapital 31.12	6 878 410	7 184 572



**NOTER**

---

**Note 12 - Opptjent egenkapital**



## NOTER

## Note 13 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>62018141588</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 649 649
Avdrag i perioden:	88 740
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 560 909</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 075 170

## Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 516 909	7 605 649
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	13 508 200	13 508 200
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 956 000	7 956 000

## Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 284 221</b>	<b>1 131 031</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-306 162	235 635
Avdrag langsiktig gjeld	-88 740	-82 445
B. Årets endringer disponible midler	-394 902	153 190
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>889 319</b>	<b>1 284 221</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	945 122	1 337 642
- Kortsiktig gjeld	55 803	53 420
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>889 319</b>	<b>1 284 221</b>