



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 219 702	1 978 426
Sum inntekter		2 219 702	1 978 426
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		277 731	277 731
Annen driftskostnad		1 703 146	1 066 674
Sum kostnader		2 063 452	1 429 980
Driftsresultat		156 250	548 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 892	4 265
Sum finansinntekter		3 892	4 265
Annen finanskostnad		125 940	159 283
Sum finanskostnader		125 940	159 283
Netto finans		-122 048	-155 018
Ordinært resultat før skattekostnad		34 202	393 428
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 202	393 428
Årsresultat		34 202	393 428
Totalresultat		34 202	393 428
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 202	393 428
Sum overføringer og disponeringer		34 202	393 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		2 352 464	2 499 570
Sum varige driftsmidler		11 215 234	11 362 340
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 215 234	11 362 340
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 018	202 522
Sum fordringer		50 018	202 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 191 859	1 181 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 191 859	1 181 600
Sum omløpsmidler		1 241 877	1 384 122
SUM EIENDELER		12 457 111	12 746 462

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 899 212	2 933 415
Sum opptjent egenkapital		-2 899 212	-2 933 415
Sum egenkapital		-2 894 612	-2 928 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 128 094	5 400 915
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 128 094	15 400 915
Sum langsiktig gjeld		15 128 094	15 400 915
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		554	932
Leverandørgjeld		193 488	256 570
Annen kortsiktig gjeld		29 587	16 860
Sum kortsiktig gjeld		223 629	274 362
Sum gjeld		15 351 724	15 675 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 457 111	12 746 462



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frognerveien 20 B/L
avholdes onsdag 24. mars 2021 - digitalt

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Carl Fredrik Dyrkoren
- B) Forslag fra Aril Lauritsen
- C) Forslag fra Aril Lauritsen

«Styret har merket seg de tre innkomne forslagene til årets generalforsamling og ser det naturlig å følge opp alle forslag med tanke på nye og forbedrede løsninger for gården. Vi ønsker en ny og forbedret søppel-løsning, Get-avtalen er utdatert og kostbar, og vi bør alltid være åpne for alternative leverandører av håndverker-tjenester.»

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03..2021
Styret i Frognerveien 20 B/L

Ole Rikard Høisæther/s/ Emilie Bjørge/s/ Julie Rangfred Hanssen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Rikard Høisæther	2019-2021
Styremedlem	Emilie Bjørge	2020-2022
Styremedlem	Julie Rangfred Hanssen	2019-2021
Varamedlem	Carl Fredrik Dyrkoren	2020-2021
Varamedlem	Kari Borg Gundersen	2020-2021

Valgkomiteen valgt for 1 år:

Sidsel Berg
Carl Fredrik Dyrkoren

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 med følgende adresse:

Frognerveien 20 A-B

Gårds- og bruksnummer :

211 96

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid**BL FROGNERVEIEN 20 – ÅRSBERETNING 2020**

2020 ble et uvanlig år også i Frognerveien 20. Året startet med at vi sa opp kontrakten med vårt vaktmesterfirma med bakgrunn i at tjenesten gjennom de siste årene var blitt stadig dyrere. Etter forhandlinger inngikk vi ny kontrakt med Gårdreform AS fra 1. april med ca. 25% reduksjon av kostnadene.

Styret ble i mars gjort oppmerksom på at søknad om tilskudd til vårt bergvarmeanlegg ikke var innsendt til kommunen av konsultentselskapet som var engasjert for rådgivning ved avvikling av fossilt brenselsanlegg. Saken verserte i overgangen mellom to styreledere, men sittende styreleder tar fullt ansvar for at ikke nødvendig kontroll av innsendt søknad ble gjennomført. Tilskuddsordningen er senere blitt avviklet, men etter å ha forelagt hele saken muntlig og skriftlig for Klima- og energifondet i Oslo kommune ble tilskuddet gitt etterskuddsvis med begrunnelsen «Vi ønsker ikke at feilaktig informasjon fra en godkjent enøkkonsulent skal gå ut over søker. Vi har derfor gitt tilsagn i denne saken.» Kr. 249.790,- ble gitt i tilskudd.

Generalforsamling ble gjennomført digitalt pga Covid-19 i mai. Solveig Ravnum fratrådte som styremedlem, og Emilie Bjørge ble valgt.

I vårsemesteret ble det installert ny vaskemaskin i B-oppgangen.

Heisene i begge oppganger har høye vedlikeholdskostnader, og selv om heisstoler er skiftet siden gården sto ferdig i 1938, er basisutstyret med heisdører, o.l. fra den tid. Vi står foran en total utskiftning av begge heiser til moderne materiell iløpet av de nærmeste år. Dette er en millioninvestering (MNOK 3- 5), leverandører er allerede kontaktet og styret kommer tilbake til dette, trolig til generalforsamlingen i 2022.

En lekkasje fra leilighet som på det tidspunkt ikke var bebodd ble oppdaget av beboer i leiligheten under, og nødvendige tiltak ble raskt gjennomført. Det er både positiv og viktig at alle er årvåkne i forhold til slike ting som kan utvirke stor skade for flere leiligheter om det ikke oppdages raskt.

Dugnad med god deltakelse ble gjennomført 24. august med påfølgende enkel bevertning. I september ble det opprettet en Facebook-gruppe for Frognerveien 20.

Tre større utbedringstiltak ble gjennomført i høstsemesteret:

- 1. Ny hovedvannledning inn til bygget med nye hoved-stoppekraner ute og inne.**
- 2. Nytt calling-anlegg.**
- 3. Nytt gjerde foran forhagen ved A-oppgangen.**

Utfordringen med større nødvendige tiltak er gjennomføring innenfor tilgjengelig likviditetsramme. Ingen av tiltakene i 2020 har krevet låneopptak.

Det ble før jul også gjort avtale med Energico om automatisk overvåkning av vårt bergvarmeanlegg fra deres kontor via internett og etablering av automatisk påfyllingsanlegg for radiatorene.

Bl.a. pga. smittesituasjonen har ordinære styremøter vært holdt på et minimum (3), mens styret har hatt utstrakt kontakt gjennom e-post, særlig når det gjelder beslutninger og gjennomføring av ovennevnte tiltak. Dette har krevet en rekke befaringer, prisforhandlinger og reklamasjoner. Styret har også løpende forholdt seg til eierskiftemeldinger og uvanlig mange henvendelser fra beboere i 2020 vedrørende alt fra postkasseskilt, totalrehabilitering av leiligheter og mindre nabotvister.

Men alt i alt var 2020 et fremgangsrikt år med mange fornøyde mennesker i en flott gård!



Styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 219 702**

Andre inntekter består i hovedsak av Tilskudd fra Oslo Kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 063 452**

Resultat

Årets resultat på kr **34 202** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 018 247** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader



som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerveien 20 B/L.

Lån

Frognerveien 20 B/L har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Frognerveien 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 18:08:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: CE0TU-30F0-KC36E-C6EDI-FS4LK-WNP7E

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/validate>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 109 760	729 366	1 109 760	1 018 248
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	34 202	393 428	274 925	541 925
Tilbakeføring av avskrivning	14 277 731	277 731	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midl	-130 625	-35 375		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -272 821	-255 390	-260 000	-288 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-91 513	380 394	14 925	253 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 018 247	1 109 760	1 124 685	1 272 173
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 241 877	1 384 122		
Kortsiktig gjeld	-223 630	-274 362		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 018 247	1 109 760		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 969 912	1 965 369	1 929 000	1 941 000
Andre inntekter	3	249 790	13 057	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 219 702	1 978 426	1 929 000	1 941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	14	-277 731	-277 731	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 703	-9 521	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 283	-113 005	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-1 662	-7 640	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-752 593	-122 587	-161 500	-206 500
Forsikringer		-155 912	-140 687	-145 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-302 141	-278 066	-274 000	-278 000
Energi/fyring		-20 128	-9 477	-300 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 489	-172 336	-175 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-170 235	-213 355	-222 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 063 452	-1 429 980	-1 497 075	-1 299 075
DRIFTSRESULTAT		156 250	548 446	431 925	641 925
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 892	4 265	0	0
Finanskostnader	12	-125 940	-159 283	-157 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 048	-155 018	-157 000	-100 000
ÅRSRESULTAT		34 202	393 428	274 925	541 925
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		34 202	393 428		



10

Frognerveien 20 B/L

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 687 770	7 687 770
Tomt		1 175 000	1 175 000
Andre varige driftsmidler	14	2 352 464	2 499 570
SUM ANLEGGSMIDLER		11 215 234	11 362 340
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 400	2 738
Forskuddsbetalte kostnader		44 618	199 784
Driftskonto OBOS-banken		572 266	564 976
Sparekonto OBOS-banken		619 593	616 624
SUM OMLØPSMIDLER		1 241 877	1 384 122
SUM EIENDELER		12 457 111	12 746 462
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 600	4 600
Udekket tap		-2 899 212	-2 933 415
SUM EGENKAPITAL		-2 894 612	-2 928 815
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 128 094	5 400 915
Borettsinnskudd	17	10 000 000	10 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 128 094	15 400 915
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 620	16 860
Leverandørgjeld		193 488	256 570
Påløpte renter		554	932
Annen kortsiktig gjeld	18	5 967	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 630	274 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 457 111	12 746 462
Pantstillelse	19	16 000 000	16 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03. 2021

Styret i Borettslaget Frognerveien 20

Ole Rikard Høisæther/s/

Emilie Bjørge/s/

Julie Rangfred Hanssen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 412 172
Forretningslokale	390 228
Kabel-tv	138 180
Eiendomsskatt	29 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 969 912

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Oslo Kommune	249 790
SUM ANDRE INNTEKTER	249 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575



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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 703.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 662
SUM KONSULENTHONORAR	-1 662

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-164 071
Drift/vedlikehold VVS	-401 525
Drift/vedlikehold elektro	-15 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 792
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 988
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-56 334
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-2 156
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-752 593

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 364
Vann- og avløpsavgift	-150 802
Feieavgift	-8 955
Renovasjonsavgift	-113 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-302 141

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 305
Vaktmestertjenester	-157 977
Andre fremmede tjenester	-88
Kontor- og datarekvisita	-75
Trykksaker	-1 912
Porto	-2 112
Bankgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 235

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	655
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINTEKTER	3 892

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 460
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-69 781
Andre rentekostnader	-699
SUM FINANSKOSTNADER	-125 940

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.



14

Frognerveien 20 B/L

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Fjernvarmetilknytning

Tilgang 2018	2 741 926	
Tilgang 2019	35 375	
Avskrevet tidligere	-277 731	
Avskrevet i år	-277 731	

2 221 839

Gjerde

Tilgang 2020	130 625	
--------------	---------	--

130 625

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 352 464**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-277 731**

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL****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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	118 913	
Nedbetalt i år	102 053	
		-2 279 034

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-3 220 552	
Nedbetalt tidligere	200 724	
Nedbetalt i år	170 768	
		-2 849 060

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 128 094**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -10 000 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-10 000 000**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -5 967

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-5 967**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 000 000
Pantelån	5 128 094
TOTALT	15 128 094

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

Sak 1)**Undertegnede ønsker nedenstående forslag behandlet på generalforsamlingen i B/L Frognerveien 20, 24. mars 2021:**

Bakgrunn: Borettslaget har utplassert fire søppelkasser for restavfall, samt fire kasser for papir/papp og vi har gjennom lenger tid erfart følgende:

- 1) At flaskesamlere etc. roter i søppelkassene, og i den forbindelse drar søppel ut over bakken.
- 2) At naboer fra både Frognerveien 22 og Gabelsgate 47 og 47B kaster søpla si i våre søppelkasser.
- 3) At kraftige vindkast av og til blåser kassene over ende, og at søpla faller ut av kassene.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag til generalforsamlingen:

«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».

Til styret:

Søppelskuret bør merkes tydelig med at kassene er kun for Frognerveien 20. Her må man komme fram til praktiske løsninger hva angår utforming og modell, som det finnes mange varianter av, men åpningene til avfallsbeholderne må være store nok til at beboerne også kan kaste søppelposer direkte i søppelkassene. Det beste hadde vel vært å finne låsbare modeller der beboernes «fellesnøkler» kan benyttes. Hvis ønskelig, kan jeg godt bistå styret med å innhente tilbud på ulike løsninger. Hva angår papir- og pappcontainerne, som nå står innenfor grinda, er jeg litt usikker på behovet for ev. å plassere disse i skur.

Oslo, 22. februar 2021

Carl Fredrik Dyrkoren



Arild Lauritsen

Frognerveien 20A – NO-0263 Oslo, Noway – Mobile; +47-982 80 281 – E-mail; arilau@online.no

Borettslaget Frognerveien 20A
v/ styreleder Ole Rikard Højæther
Frognerveien 20B
0263 Oslo

e-mail; olerikard@oslobesvel.no

Oslo; 18. februar 2021

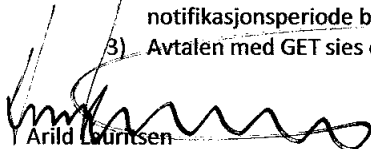
Saksforslag til generalforsamling i Frognerveien 20 B/L, 24. mars 2021:

Gården har gjennom mange år hatt en avtale med det som i dag er GET om leveranse av kabel-TV til gårdens beboere. GET er rett nok kjøpt opp av TELIA, men det spiller liten rolle i denne sammenheng. Kabel-TV fremstår mer og mer som en anakronisme fra fortiden. For noen år siden ble kabel-TV anlegget i gården oppdatert, GET var den gangen lite interessert i å vedlikeholde det gamle anlegget. Jeg er usikker på om gården måtte dekke hele eller deler av den oppgraderingen, men det vi vet er at årlig kostnader til GET i dag ligger på 170- til 180.000 kroner per år. Dette er midler, som med fordel kunne ha vært overført vedlikeholdsfond. GET forsøker å binde oss til seg ved å «integre» internett, men sannheten er at det er Telia som leverer den tjenesten. Selv har jeg benyttet Telenor i alle år og da Telenor la ned det gamle kobbernettet fikk jeg en ny router med SIM-kort, slik at internett er intakt. Dette kan Telia også gjøre.

Som nevnt ovenfor er kabel-TV en anakronisme fra fortiden Det er et system som rett og slett har gått ut på dato. Med dagens strømmetjenester og en liten dings man setter inn i HDMI2 porten så kan man strømme akkurat det man vil når man vil. Dagsrevyen behøver man ikke å se på klokken 19.00. Dessuten jeg og vet det er flere som er oppgitt over GET og «Getboksen». Stadige meldinger type «sett inn kort», jeg har ikke lenger tall på alle de gangene GET har byttet boksen hos meg. Kostnadmessig er dette en win-win situasjon. Ja, noen må kanskje bytte TV, men elle har en mobiltelefon og noen må kanskje kjøpe en smart-telefon, men det er livet, verden går fremover og jeg synes det ikke er rimelig at de eller fleste av oss som jo har dette utstyret skal være med på å betale for et utdatert TV-system

Jeg fremmer følgende forslag som jeg ønsker behandlet og votert over på generalforsamlingen 24. mars 2021:

- 1) Styret sjekker ut avtalen med GET hva angår oppsigelstider mv. av abonnementet.
- 2) Det settes en dead-line som bør ligge noe frem i tid, slik at alle får anledning til å områ seg. Det kan være noen med gamle TV-apparater og disse må kanskje bytte ut eksisterende apparat, men alt har sin tid. Jeg vil tro at en 6 måneders notifikasjonsperiode bør være tilstrekkelig.
- 3) Avtalen med GET sies opp for godt.


Arild Lauritsen



Arild Lauritsen

Frognerveien 20A – NO-0263 Oslo, Noway – Mobile; +47-982 80 281 – E-mail; arilau@online.no

Borettslaget Frognerveien 20A
v/ styreleder Ole Rikard Høiæther
Frognerveien 20B
0263 Oslo

e-mail; olerikard@oslobesvel.no

Oslo; 18. februar 2021

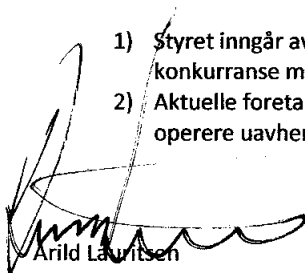
Saksforslag til generalforsamling i Frognerveien 20 B/L, 24. mars 2021:

Gården har gjennom flere år hatt en avtale med Rørlegger-Sentralen og gårdens beboere gis 10% rabatt på rørleggetjenester. Andre rørleggerfirmaer holdes utenfor og Rørleggersentralen har dermed monopol.

Jeg oppdaget en bitteliten vannlekkasje på soverommet i januar 2011. Tenkte ikke så meget over det, tørket opp og var fornøyd, men neste dag fortsatte det dryppe vann. Vannet kom fra radiatoren. Jeg fikk fatt i rørlegger (TS-24), som stengte vannet til den aktuelle radiator. Jeg bestemte meg da for å bytte denne ode øvrige tre radiatorene og engasjerte TS24 til å gjøre dette til en pris av ca. 24.000 NOK (ink mva) Vi avtalte dato, men de trengte selvsagt tilgang til fyrrommet. Da var det bråstopp. Jeg fikk beskjed om at det var KUN Rørlegger sentralen som fikk slik tilgang. Det kan være så mye borettslag det bare er, men så lenge denne utskiftningen og kostnaden dekkes av den enkelte borettsshaver, så har faktisk den enkelte borettsshaver rett til, innfor visse rammer, selv å velge leverandør.. Tilbudet fra Rørlegger-Sentralen var på 47.000 NOKmen etter litt diskusjon ble det endret til ca 42.000 NOK Den endelig regningen kom på 37.000 +. 10% rabatt er et meget dårlig tilbud. Det er ingen som trenger rabatt, men vil trenger alle en fornuftig markedspris. Så lenge man er i monopol (dette er elementær økonomisk teori) så kan man sette den prisen man vil og da koster det jo ingen ting å «blinke» med 10 prosent rabatt, som i realiteten ikke er noen rabatt. Avslutningsvis anbefaler jeg alle sjekke og å skifte radiatorene. De økonomiske konsekvensene av ikke å gjøre det, kan bli store for gården, men også for de enkelte. To av mine radiatorene var gjennomrustet.

Jeg fremmer følgende forslag som jeg ønsker behandlet og votert over på generalforsamlingen 24. mars 2021:

- 1) Styret inngår avtale med ytterligere to rørlegger-foretak med det formål å oppnå konkurranse med tanke på slike relativt omfattende og kostbare jobber.
- 2) Aktuelle foretak skal være autorisert på den type anlegg vi har i gården, og det skal operere uavhengig av hverandre for å unngå pris-kartell.



Arild Lauritsen



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B/L Frognerveien 20

Generalforsamling 2021, valgkomiteen.

Valgkomiteen har bestått av *Carl Fr. Dyrkoren* og *Sidsel Berg*.
Følgene posisjoner er på valg:

- Styreleder
- Ett styremedlem
- En vararepresentant
- Valgkomite, 2 pers.

Styreleder *Ole Rikard Høisæther* ønsker gjenvalg, mens styremedlem *Julie Rangfred Hansen* har takket nei til gjenvalg. Varamedlem *Carl Fr. Dyrkoren* ønsker gjenvalg.

Ettersom vararepresentant *Kari Borg Gundersen* er foreslått som nytt styremedlem, må det inn et nytt varamedlem på hennes plass, og dermed velges to vararepresentanter. Valgkomiteen har hatt flere samtaler om aktuelle kandidater, og alle foreslåtte kandidater har takket ja. Vi innstiller følgende personer til de ulike posisjonene som er på valg:

Styreleder: *Ole Rikard Høisæther* (gjenvalg).

Styremedlem: *Kari Borg Gundersen* (ny).

Varamedlemmer: *Carl Fr. Dyrkoren* (for 2 år) og *Silje Føyen* (ny, for 1 år).

I tillegg skal det velges to protokollvitner, og følgende to personer har sagt seg villig til å være det:

Protokollvitner: *Arild Lauritsen* og *Solveig Ravnum*.

Frognerveien 20, 28. februar 2021

Carl Fr. Dyrkoren.

Sidsel Berg.



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester

Frognerveien 20 B/L har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdørene og fellesarealer bestilles hos styreleder.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Frognerveien 20 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Frognerveien 20 B/L er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

