



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 489 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 283 963	1 004 236
Sum inntekter		13 283 963	1 004 236
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	27 384
Annen driftskostnad		1 373 331	1 722 434
Sum kostnader		1 441 791	1 749 818
Driftsresultat		11 842 172	-745 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		287 170	31 236
Sum finansinntekter		287 170	31 236
Annen finanskostnad		150 776	135 511
Sum finanskostnader		150 776	135 511
Netto finans		136 394	-104 275
Resultat før skattekostnad		11 978 566	-849 857
Årsresultat		11 978 566	-849 857
Totalresultat		11 978 566	-849 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 978 566	-849 857
Sum overføringer og disponeringer		11 978 566	-849 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 837 867	1 837 867
Sum varige driftsmidler		1 837 867	1 837 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 837 867	1 837 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		108 073	86 864
Sum fordringer		108 073	86 864
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 441 920	777 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 441 920	777 954
Sum omløpsmidler		10 549 992	864 817
SUM EIENDELER		12 387 859	2 702 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		130 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		130 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 074 092	117 526
Sum opptjent egenkapital		12 074 092	117 526
Sum egenkapital		12 204 092	225 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 088 477
Øvrig langsiktig gjeld		105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld		105 000	2 193 477
Sum langsiktig gjeld		105 000	2 193 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			169 885
Leverandørgjeld		67 517	89 332
Skyldige offentlige avgifter			13 424
Annen kortsiktig gjeld		11 250	11 040
Sum kortsiktig gjeld		78 767	283 681
Sum gjeld		183 767	2 477 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 387 859	2 702 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507190

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 489 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025

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



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 283 963	1 004 236
Sum inntekter		13 283 963	1 004 236
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	27 384
Annen driftskostnad		1 373 331	1 722 434
Sum kostnader		1 441 791	1 749 818
Driftsresultat		11 842 172	-745 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		287 170	31 236
Sum finansinntekter		287 170	31 236
Annen finanskostnad		150 776	135 511
Sum finanskostnader		150 776	135 511
Netto finans		136 394	-104 275
Resultat før skattekostnad		11 978 566	-849 857
Årsresultat		11 978 566	-849 857
Totalresultat		11 978 566	-849 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 978 566	-849 857
Sum overføringer og disponeringer		11 978 566	-849 857



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

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

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		108 073	86 864
Sum fordringer		108 073	86 864

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 441 920	777 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 441 920	777 954

Sum omløpsmidler		10 549 992	864 817
------------------	--	------------	---------

SUM EIENDELER		12 387 859	2 702 684
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		130 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		130 000	108 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12 074 092	117 526
Sum opptjent egenkapital	12 074 092	117 526
Sum egenkapital	12 204 092	225 526
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 088 477
Øvrig langsiktig gjeld	105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld	105 000	2 193 477
Sum langsiktig gjeld	105 000	2 193 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		169 885
Leverandørgjeld	67 517	89 332
Skyldige offentlige avgifter		13 424
Annen kortsiktig gjeld	11 250	11 040
Sum kortsiktig gjeld	78 767	283 681
Sum gjeld	183 767	2 477 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 387 859	2 702 684



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7804

AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET



Velkommen til generalforsamling i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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

Dato for generalforsamlingen:

28. mai 2025 kl. 18:00, hos Ida & Vetle.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forenkle fordelingsnøkkel for felleskostnader
9. Styrets forslag til endring av vedtekt 4-2(3)

Med vennlig hilsen,

Styret i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sandra Havneraas er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 7804 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sandra Havneraas

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Myhrvold
- Marit Sylte



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Barstad Gjeruldsen

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000

Styrets innstilling
Styret foreslår 3000kr pr leilighet

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000

Sak 8

Forenkle fordelingsnøkkel for felleskostnader

Forslag fremmet av:
Harald Haakonsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Per i dag er de ulike elementene i felleskostnadene fordelt på de ulike leilighetene basert på tre fordelingsnøkler:

- 1) En del kostnader fordeles jevnt per leilighet (for eksempel internett/tv, vaktmester, forretningsførsel).
- 2) Varmtvann og varme fordeles til de ulike leilighetene basert på leilighetenes størrelse.
- 3) Forsikring og eiendomsskatt fordeles til de ulike leilighetene basert på antall aksjer tilknyttet den enkelte leilighet.

Da det ikke er tydelig sammenheng mellom antall aksjer og kvadratmeter per leilighet får dette noen antatt utilsiktede konsekvenser som gjør at forskjellen mellom kostnader til de ulike beboerne blir til dels stort. For leiligheter av tilsvarende størrelse, men ulikt antall aksjer utgjør dette flere tusen kroner i forskjell i årlige felleskostnader.

Tre eksempler:



- I oppgang A har man tre tilnærmet like leiligheter der alle er registrert som 78-79 kvadratmeter, Den nederste har tolv aksjer, mens de to andre har elleve aksjer. Slik det fordeles i dag betaler den ene (nederste) leiligheten 200 kr mer per måned i felleskostnader enn de to andre.

- I A og B-oppgangen har man tre like leiligheter i hver oppgang, alle registrert som 67 kvadratmeter. De øverste av disse leilighetene har åtte aksjer, de nederste syv aksjer. Også her er forskjellen i felleskostnader omtrent 200 kr per måned (i favør de nedre leilighetene).

- For leiligheten i oppgang C er antall kvadratmeter 80, mens antall aksjer er syv. Årlige kostnader til eiendomsskatt og forsikring for denne leiligheten er omtrent 11,000 kr lavere enn for en av leilighetene av tilsvarende størrelse i oppgang A.

Det er vanskelig å se hvorfor kostnadene skal fordeles ulikt på denne måten, og fordelingen av aksjer virker noe tilfeldig.

På grunn av skjevfordelingene av felleskostnader som fordeling er aksje utgjør foreslås det at kostnader til forsikring og eiendomsskatt fordeles per kvadratmeter i hver leilighet heller enn per aksje. Disse kostnadene vil dermed fordeles på lik linje som kostnader til varme og varmtvann fordeles i dag.

Styrets innstilling

Styret mener at fordeling av aksjer kan fremstå noe vilkårlig ved at lik størrelse ikke gir samme antall aksjer. Vi kjenner ikke til årsaken til denne fordelingen, det har vært slik siden byggets opprinnelse for mer enn 100 år siden. Det er som oftest 1-2 aksjer som skiller. Styret ser ingen grunn til å forsøke å endre dette. Det vises til en forskjell på ca 200kr mnd. Det blir vanskelig å få det 100% helt likt (det vil nok feks utgjøre en større kostnadsforskjell ved vannforbruk og varme ettersom vi ikke har individuelle målere).

Det er også antall aksjer som ligger til grunn ved kjøp av leilighetene, til forskjell fra en selveier. Det blir ikke riktig å ha fordelene med flere aksjer, men ikke samtidig ulempen med noe høyere kostnad. Siden vi nå ikke har gjeld, men formue, vil de med flest antall aksjer ha størst andel formue. Ved gjeld svarer de med flest aksjer for en større andel av gjelden. Av fellesutgifter nå er det kun eiendomsskatt og forsikring som gjenspeiler eierskap av aksjer. En forskjell på 1-2 aksjer utgjør vel 200 kr pr måned.

Når det gjelder eksempelet med 18C, så er dette en leilighet hvor det er gårdens aksjonærer i 2018 som har tildelt antall aksjer ved Generalforsamling. Det ble vurdert at denne leiligheten (på bakkeplan uten balkong, med vinduer mot bakgård) hadde verdi mer som 67 kvm leilighetene, enn 79kvm av samme størrelse. Den ble derfor tildelt 7 aksjer som de fleste 67 kvm leiligheten (4 av 6 stk).

Styret ønsker ikke å bruke ressurser nå på å undersøke om det er mulig å endre gårdens fordeling av aksjer og hvordan man går frem for eventuelt å endre dette.

Hvis Harald vil komme med et forslag til ny fordeling av gårdens aksjer kan vi behandle dette ved neste generalforsamling.

Styret ønsker ikke å gjøre noen endring slik det fremstår.

Forslag til vedtak

Fordelingsnøkkelen for kostnader til forsikring og eiendomsskatt i felleskostnadene endres fra antall aksjer til antall kvadratmeter per leilighet, på lik linje som varme og varmtvann



Sak 9

Styrets forslag til endring av vedtekt 4-2(3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fjerne ordlyden 'sluk'

fra Vedtekt 4-2 (3)

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling

Mange har renoverert sine badrom. Styret mener man selv er ansvarlig for eget sluk, og at dette ikke dekkes av gården.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Vedtekt 4-2(3) oppdateres hvor ordet 'sluk' er utelatt



Styrets årsrapport

Styret, bestående av Sandra Havneraas, Nina Framnes og Ida Myhrvold (Harald Haakonsen vara) har avholdt 5 styremøter i 2024/25.

Vi begynte styreperioden med å få skiftet deler av hovedavløpsrøret. Dette ble gjort fordi det 100 år gamle røret lå åpent tilgjengelig i en kort periode da Ida & Vetle totalrenoverte leiligheten. Vi valgte å bruke Røa Rør til jobben, som hadde kjennskap til gården fra totalrenovering av vaktmesterleiligheten. Under arbeidet, ble det stadig oppdaget mer som burde gjøres, og oppdraget ble utvidet. Røa Rør skiftet grenrør, samt etablerte stoppekran hos to aksjonærer, deler av hovedvannrør ble skiftet, det ble etablert brannskiller. Vi testet også for asbest et par steder i kjeller og tørkerom, og det ble bekreftet. (Asbest var vanlig i bruk til isolasjon av rør, og utgjør ingen risiko når det ligger i fred). Det var ikke mulig for styret å innhente anbud, da det var et kort tidsvindu vi hadde tilgang, samtidig som det var midt i fellesferien.

Styreleder har satt opp budsjett for 2025, og det ble bestemt å øke felleskostnadene på styremøte pga økte faste kostnader og to foregående år med underskudd. Dette ble mer detaljert beskrevet i epost 31.12.24

I desember fikk alle det kaldt, og vi hadde problemer i fyrrommet. Det ble fikset midlertidig, men det er behov for større fornying og vedlikehold. Styreleder har hatt befaring av fire rørlegger firma; Vindern Rør (som vi har avtale med via vår vaktmestertjeneste), Røa Rør (som har gjort arbeid for gården), Nore VVS (som har gjort arbeid hos oss via If Forsikring), og VVS Gruppen (Hafslunds anbefalte samarbeidspartner). Styret har valgt VVS Gruppen sitt tilbud, de var kunnskapsrike på fyrrom og konkurransedyktig på pris. Vi har samtidig inngått årlig serviceavtale.

Etter uværet Hans i aug '23 har vi fortsatt vannlekkasje i en loftsbod i A-oppgangen. Styret ønsket ikke å få reparert dette til en estimert kostnad på 200,000kr ettersom taktekker informerte at hele taket må skiftes innen kort tid. Styret har kontaktet Opak til å utarbeide en tilstandsrapport for tak og fasade. Da Alliero rehabiliterte de originale vinduene, ble det påpekt at det behøvdtes muring rundt vinduer. Det var ikke anledning økonomisk da, men nå som "utleielokalet" er solgt, har vi midler til å få dette vedlikeholdet utført. Det vil kreve stilas eller lift for å kunne få gjort en tilstandsrapport. Rapporten vil danne grunnlaget for en anbudsprosess. Det er ønskelig å få utført selve arbeidet med tak og fasade i høst, men tidsrammen er foreløpig ukjent, og det kan bli vår '26. Vi vil samtidig benytte anledning til å få malt vinduer,

Styret har bedt Marit tegne plan til oppussing av entré i A-oppgang. Rør og skap bygges inn, sparkling og maling, ny taklampe, få hengt opp det gamle beboerskiltet.

Styret undersøker også mulighet for en elektronisk portlås mot Balders gate for å hindre uønsket gjennomgang.

Vår flotte hage er ganske gjengrodd. Vi kan avholde en hageduignad, men Styret ønsker helst en profesjonell kartlegging/ hjelp av gartner. Det vokser fram små trær, mye ugress og eføy som tar over. Det trengs profesjonell beskjæring, og noe ny beplanting.

Styreleder har kontaktet arborist for å vurdere tilstand til trærne våre. Etter at et tre i Eckersberg gate falt overende, har styret ønsket å forsikre oss mot ansvar. Tilstanden til trærne er heldigvis god, men noen tiltak anbefales (bl.a. fjerning av noen grener over Balders gate fra lønnetreet) og det kan utføres i september.

Vi har heller ikke i år forretningsførsel, kun regnskapsførsel. Dette reduserer kostnaden med 40,000 kr, men gir Styreleder mer arbeid.

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i gården!





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	930 048	1 004 236	875 232	999 540
Avgiftspliktige inntekter		0	0	49 019	0
Salg anleggsmidler		12 353 915	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 283 963	1 004 236	924 251	999 540
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-3 384	-4 000	-6 000
Styrehonorar	4	-60 000	-24 000	-24 000	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-36 000	-76 563	-50 000	-50 000
Konsulenthonorar	5	-5 420	-121 121	-35 000	-80 000
Drift og vedlikehold	6	-508 445	-739 722	-326 000	-3 037 000
Forsikringer		-129 718	-121 430	-134 000	-162 000
Kommunale avgifter	7	-175 858	-147 894	-188 219	-179 219
Energi/fyring	8	-254 597	-297 683	-212 000	-298 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 070	-89 705	-94 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-167 225	-128 316	-212 500	-153 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 441 791	-1 749 818	-1 279 719	-4 101 419
DRIFTSRESULTAT		11 842 172	-745 582	-355 468	-3 101 879
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	287 170	31 236	0	400 000
Finanskostnader	11	-150 776	-135 511	-5 300	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		136 394	-104 275	-5 300	400 000
ÅRSRESULTAT		11 978 566	-849 857	-360 768	-2 701 879
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		11 978 566	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-849 857		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 815 387	1 815 387
Tomt		22 480	22 480
SUM ANLEGGSMIDLER		1 837 867	1 837 867
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40 685	109
Forskuddsbetalte kostnader		59 360	58 835
Andre kortsiktige fordringer	13	8 028	27 920
Driftskonto OBOS-banken		297 088	-152 966
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	20 080
Sparekonto OBOS-banken		10 144 832	760 840
Trukket kassekreditt		0	150 000
SUM OMLØPSMIDLER		10 549 993	864 817
SUM EIENDELER		12 387 859	2 702 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	130 000	108 000
Opptjent egenkapital		12 074 092	117 526
SUM EGENKAPITAL		12 204 092	225 526
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	2 088 477
Borettsinnskudd	16	105 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 000	2 193 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 250	11 040
Leverandørgjeld		67 517	89 332
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	150 000
Skyldige offentlige avgifter		0	13 424
Påløpte renter		0	12 674
Påløpte avdrag		0	7 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 767	283 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 387 859	2 702 684
Pantstillelse	17	105 000	6 255 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7/5/2025
Styret i Aktieselskapet Frognerhuset

Sandra Eliza Havneraas

Nina Framnes

Ida Myhrvold

7804 Årsregnskap 2024.pdf

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	748 452
GET	100 560
Felleskostnader	40 320
Eiendomsskatt	22 716
Renhold	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	930 048

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 082, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420
SUM KONSULENTHONORAR	-5 420

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 937
Drift/vedlikehold VVS	-383 553
Drift/vedlikehold elektro	-45 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 402
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-508 445

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 703
Vann- og avløpsavgift	-70 741
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 858

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 627
Fjernvarme	-242 970
SUM ENERGI / FYRING	-254 597

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 896
Vaktmestertjenester	-53 361
Renhold ved firmaer	-48 171
Snørydding	-17 500
Andre fremmede tjenester	-38 201
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 082
Andre kontorkostnader	-1 363
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 320
Velferdskostnader	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 225

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 781
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
Andre renteinntekter	275 890
SUM FINANSINNTEKTER	287 170

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-143 148
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 628
SUM FINANSKOSTNADER	-150 776

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten eies av selskapet.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil beløp-styrehonorar	8 028
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 028

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	130 000
-------------------------	---------

fordelt på 130 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	611 523
Nedbetalt i år	2 088 477
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-105 000



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 000
TOTALT	105 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 815 387
Tomt	22 480
TOTALT	1 837 867



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25

Selskapsnummer: 7804 Selskapsnavn: AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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