



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alma Ascic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 004 236	1 136 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 004 236</b>	<b>1 136 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	11 410
Annen driftskostnad		1 722 434	1 128 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 749 818</b>	<b>1 139 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-745 582</b>	<b>-3 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 236	13 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 236</b>	<b>13 013</b>
Annen finanskostnad		135 511	89 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 511</b>	<b>89 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 275</b>	<b>-76 341</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 857	-79 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 837 867	1 837 867
Sum varige driftsmidler		1 837 867	1 837 867
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 837 867	1 837 867
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 864	51 966
Sum fordringer		86 864	51 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 920	1 768 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 920	1 768 273
Sum omløpsmidler		867 783	1 820 239
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 705 650</b>	<b>3 658 106</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		117 526	967 383
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 526</b>	<b>967 383</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>225 526</b>	<b>1 075 383</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 088 477	2 180 546
Øvrig langsiktig gjeld		105 000	105 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 193 477</b>	<b>2 285 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 193 477</b>	<b>2 285 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 851	150 622
Leverandørgjeld		89 332	140 042
Skyldige offentlige avgifter		13 424	
Annen kortsiktig gjeld		11 040	6 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 647</b>	<b>297 176</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 480 124</b>	<b>2 582 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 705 650</b>	<b>3 658 106</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542457

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alma Ascic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 004 236	1 136 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 004 236</b>	<b>1 136 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	11 410
Annen driftskostnad		1 722 434	1 128 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 749 818</b>	<b>1 139 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-745 582</b>	<b>-3 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 236	13 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 236</b>	<b>13 013</b>
Annen finanskostnad		135 511	89 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 511</b>	<b>89 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 275</b>	<b>-76 341</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 857	-79 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>



Organisasjonsnr: 931 489 682  
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 837 867	1 837 867
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 837 867	1 837 867
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 864	51 966
Sum fordringer		86 864	51 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 920	1 768 273
Sum omløpsmidler		780 920	1 768 273
Sum omløpsmidler		867 783	1 820 239
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 705 650</b>	<b>3 658 106</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	117 526	967 383
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>117 526</b>	<b>967 383</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>225 526</b>	<b>1 075 383</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 088 477	2 180 546
Øvrig langsiktig gjeld	105 000	105 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 193 477</b>	<b>2 285 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 193 477</b>	<b>2 285 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	172 851	150 622
Leverandørgjeld	89 332	140 042
Skyldige offentlige avgifter	13 424	
Annen kortsiktig gjeld	11 040	6 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>286 647</b>	<b>297 176</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 480 124</b>	<b>2 582 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 705 650</b>	<b>3 658 106</b>



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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7804  
Frognerhuset AS



## Velkommen til generalforsamling i Frognerhuset AS

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:

12. juni 2024 kl. 18:00, Frognerhuset - tørkerommet.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utleie av parkeringsplass øvre del

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerhuset AS



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  
Velges i møtet.

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  
Protokollfører velges i møtet. Protokollvitner velges i møtet.



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 Årsrapport med regnskap 23.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås i møtet.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse foreslås i møtet.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Kandidater til styreverv velges i møtet.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sandra Havneraas

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Myhrvold
- Marit Sylte
- Nina Framnes

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Haakonsen

Sak 8

## Utleie av parkeringsplass øvre del

**Forslag fremmet av:**

Jeanne Kiøsterud

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

leie ut parkeringsplassen på øvre del til høyest bydende i gården. Fin ekstra inntekt for gården og plassen er ikke i veien for eventuelt inn og utkjøring for gjester og håndverkere.

**Styrets innstilling**

Styret mener hvis det blir flertall for utleie at det foregår til markedspris

**Forslag til vedtak**

Utleie av parkering til akjsonærer



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sandra Eliza Havneraas	Balders Gate 18 B
Styremedlem	Nina Framnes	Balders Gate 18 B
Styremedlem	Marit Sylte	Balders Gate 18 B
Varamedlem	Marit Sjøvaag	Balders Gate 18 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Frognerhuset AS

Aksjeselskapet består av 13 leiligheter knyttet til aksjer. Frognerhuset AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931489682, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 15

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frognerhuset AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets har ikke revisor.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter. Det er avholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger.

Dette styreåret har handlet om å tilrettelegge for salg av utleielokalet. Dette har vist seg å bli en svært omfattende prosess og meget tidkrevende. For å forsvare et økt styrehonorar, vil styreleder derfor gi en oversikt over prosessen.

Styret innhentet tilbud på eiendomsmeglere før forrige årsmøte. Der fikk vi en god avtale med 0.5% mot standard 1.0%, noe som var en besparelse på ca 65.000 kr. Det ble deretter innhentet tilbud på boligstyling, og ved å ikke benytte meglerfirmas stylist, sparte gården 30.000 kr.

Det ble foreslått å selge utleielokalet med boden hvor el-tavler sto, slik at leiligheten kunne selges med privat inngang. Dette ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12. juni 2023. Bodene var overfylt av gamle malingsspann og pc'er etter tidligere leietakere, og dette ryddet styreleder og leverte på gjenbruksstasjon. Deretter gjensto gamle bodskap som måtte rives og fjernes, noe også Nina bidro til. Det var en støvete affære som vi burde ha hatt innleid profesjonell hjelp til, men styret har stått på for å spare gården penger.

I august ble el-tavlene fjernet fra boden, og nye el-tavler ble plassert i a-oppgangen. Dette var en stor utgiftspost og en investering i vedlikehold av el-sikkerhet.

Marit (Sylte) søkte kommunen om bruksendring for et rom i utleielokalet, men dsv ble ikke søknaden automatisk godkjent. Vi måtte derfor i dialog med Byantikvaren, og innhentet mer informasjon, og ferdigattest ble utstedt i desember.

Under rehabiliteringen av vinduene, ble ikke de som har nyere vinduer inkludert. Det var fare for råte, og disse vinduene ble nå malt i september. Samtidig ble den tømte boden malt, og hull ble tettet. Det ble innhentet tilbud og det skilte 30.000 kr på jobben.

I slutten av juli gikk brannalarmen i en leilighet, beboer var bortreist, og pga en feil kunne ikke Futurehome stoppe alarmen. Varsleren måtte derfor byttes, men Bravida møtte ikke til avtalen, og styreleder har hatt mye kontakt med Fututrehome for å få rettet opp i mange feilmeldinger. Tre leiligheter har fått installert nye varslere. Ved to tilfeller er styreleder kontaktet ang mangel på dekning hvor systemet er offline. Dette er en sikkerhetsbrist, og styret skal vurdere om vi heller ønsker en permanent løsning fra Elotec som ikke er abonnementsbasert. Elotec leverer varsling i våre fellesarealer, men styreleder har oppdaget at det ikke ble korrekt gjennomført ved installering, og her må vi følge opp med eventuell oppkobling til sentral. Det ble utført årskontroll i desember med et par anmerkninger.

Uværet Hans i august, førte til vannlekkasje fra et arkvindu i bod på loftet til leilighet under. Styreleder kontaktet umiddelbart taktekker, som kom raskt på befaring, og deretter tettet noe av taket. Ved neste regnfall viste det seg å ikke være tilstrekkelig, som førte til ny befaring og på nytt utført tekking. Dette var i august, det er fortsatt ikke tett. Etter det har vi ikke lyktes å få de tilbake på ny befaring, etter utallige purringer



Det har vært en vannlekkasje til, oppdaget i forbindelse med renovering av bad. Det var omfattende og forsikringssak som ble ferdigstilt i oktober.

I oktober, leverte takstmann tilstandsrapport for utleielokalet. Det var noen el-tiltak som måtte gjennomføres, så styreleder kontaktet elektriker, og vi fikk samtidig installert lys i fyrrommet.

I september ble styreleder kontaktet av Obos ang aksjekapitalforhøyelsen. Det viser seg at aksjekapitalforhøyelsen i forbindelse med salg av vaktmesterleiligheten, ikke er gjort korrekt og derfor er ugyldig. Før ny aksjekapitalforhøyelse kan gjøres for utleielokalet (vedtatt ekstraordinær generalforsamling nov '22) må det være korrekt utført for vaktmesterleiligheten. Obos kunne bistå oss med dette. Dette fremsto som et naturlig valg i og med det er vår forretningsfører. Men pristilbudet, inkludert rabatt for tidligere ikke utført aksjekapitalforhøyelse, var veldig høyt og styreleder kontaktet derfor andre for anbud. Det førte til en innsparing på ca 60.000 kr.

Honorar for forretningsførsel er nå 80.000 kr i året, og styret valgte heller å ha regnskapsførsel til en kostnad på 36.000 kr. Dette innebærer dog mer arbeid for styreleder, men en besparelse for gården på 40.000 kr. Dette er en midlertidig løsning, og det står i vedtektene at styret skal ha forretningsfører og vaktmester.

Vi har inngått avtale om ukentlig vaktmester-tjenester fra Boligforvalterne med start 1. mai 2024. Dette gjelder også trappevask og hagearbeid. Hagearbeid vil bli utført en time ukentlig 1.mai – 1. okt. Vi vil igjen forsøke med kompost av løv og gressklipp, dette håndteres av vaktmesterselskapet.

Vi har sagt opp avtalen med Anticimex. Det har ikke vært mye aktivitet i de tre utefellene vi hadde, og for å spare penger, kontakter vi heller Anticimex skulle behovet oppstå. Vi var kontraktsbundet ut januar '25, men etter iherdig innsats fra styreleder ble vi frislippet, noe som utgjorde en 36.000 kr besparelse.

Styreleder har hatt fokus på innsparing der det er mulig. Slik det er, dekker ikke felleskostnader driften. Det vil derfor bli en økning og justering av felleskostnadene for alle utenom utleielokalet). Dette selv om gjelden nedbetales i sin helhet ved salg av utleielokalet. Økningen skyldes hovedsakelig økte utgifter til fjernvarme, økte kommunale avgifter, bortfall av leieinntekter. Vi vil nå få renteinntekter, og vi får vurdere om ett år, om vi da kan redusere felleskostnadene ved å ha sett innvirkning av besparelser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 326.000. Midlene skal brukes til rehabilitering av fasade rundt vinduer, og blikkenslager må tette loftsvindu hvor det er lekkasje.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi håper at alle har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerhuset AS.

### Lån

Frognerhuset AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. For å dekke drift, og opparbeide en buffer til vedlikehold, vil felleskostnader øke fra 1. aug, 5-10 %

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 004 236	1 136 216	1 153 000	875 232
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	49 019
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 004 236</b>	<b>1 136 216</b>	<b>1 153 000</b>	<b>924 251</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 384	-1 410	-2 000	-4 000
Styrehonorar	4	-24 000	-10 000	-12 000	-24 000
Regnskapsførerhonorar		-76 563	-73 608	-78 000	-50 000
Konsulenthonorar	5	-121 121	-60 116	-5 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-739 722	-222 521	-1 440 000	-326 000
Forsikringer		-121 430	-110 390	-121 000	-134 000
Kommunale avgifter	7	-147 894	-148 176	-167 000	-188 219
Energi/fyring	8	-297 683	-335 452	-262 000	-212 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 705	-77 030	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	9	-128 316	-100 836	-93 000	-212 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 749 818</b>	<b>-1 139 538</b>	<b>-2 270 000</b>	<b>-1 279 719</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-745 582</b>	<b>-3 322</b>	<b>-1 117 000</b>	<b>-355 468</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	31 236	13 013	0	0
Finanskostnader	11	-135 511	-89 354	-106 000	-5 300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-104 275</b>	<b>-76 341</b>	<b>-106 000</b>	<b>-5 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-849 857</b>	<b>-79 663</b>	<b>-1 223 000</b>	<b>-360 768</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-849 857	-79 663		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 815 387	1 815 387
Tomt		22 480	22 480
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 837 867</b>	<b>1 837 867</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		109	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 835	51 966
Andre kortsiktige fordringer	13	27 920	0
Driftskonto OBOS-banken		0	97 808
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 080	0
Sparekonto OBOS-banken		760 840	1 520 465
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>867 784</b>	<b>1 820 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 705 651</b>	<b>3 658 106</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		117 526	967 383
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>225 526</b>	<b>1 075 383</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 088 477	2 180 546
Borettsinnskudd	16	105 000	105 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 193 477</b>	<b>2 285 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 040	6 512
Leverandørgjeld		89 332	140 042
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		152 966	150 000
Skyldige offentlige avgifter	17	13 424	0
Påløpte renter		12 674	622
Påløpte avdrag		7 211	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 647</b>	<b>297 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 705 651</b>	<b>3 658 106</b>



Pantstillelse	6 255 000	6 255 000
Garantiansvar	0	0

Styret i Aktieselskapet Frognerhuset

Sandra Eliza Havneraas

Nina Framnes

Marit Sylte

#### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR 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 boliger	748 452
Utleielokale	252 720
GET	96 780
Eiendomsskatt	35 704
Renhold	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 151 656</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Utleielokale	-147 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 004 236</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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 2022/2023, og er på kr 24 000.

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

Juridisk bistand	-116 083
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 038
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-121 121</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-247 472
Drift/vedlikehold elektro	-416 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 458
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-527
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-739 722</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 019
Vann- og avløpsavgift	-36 965
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-61 018
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-147 894</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 112
Fjernvarme	-285 571
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-297 683</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 852
Renhold ved firmaer	-34 125
Snørydding	-46 759
Andre fremmede tjenester	-11 241
Andre kontorkostnader	-113
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-128 316</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 675
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	241
Andre renteinntekter	1 126
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 236</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 969
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-26
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 516
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-135 511</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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	27 920
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 920</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på	108 000
----------------------	---------

fordelt på 108 aksjer à kr 1 000.  
Styremedlemmer som også er beboere 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. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	519 454
Nedbetalt i år	92 069
	-2 088 477
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 088 477</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-105 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-105 000</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 424</b>



## Annenn informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 397833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye el-tavler
2020	Rehabilitering vinduer
2017 - 2017	Brannsikring
2002 - 2003	Rehabilitering fasade



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 7804 Selskapsnavn: Frognerhuset AS

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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