



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 096 783	1 977 514
Sum inntekter		2 096 783	1 977 514
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		1 604 796	1 585 992
Sum kostnader		2 000 758	1 981 954
Driftsresultat		96 025	-4 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 085	1 857
Sum finansinntekter		6 085	1 857
Annen finanskostnad		145 123	99 857
Sum finanskostnader		145 123	99 857
Netto finans		-139 038	-98 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-43 013	-102 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		-43 013	-102 440
Årsresultat		-43 013	-102 440
Totalresultat		-43 013	-102 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 013	-102 440
Sum overføringer og disponeringer		-43 013	-102 440



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 731 690	2 042 077
Sum varige driftsmidler		10 594 460	10 904 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 594 460	10 904 847
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207	46 380
Sum fordringer		207	46 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 205	1 012 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 205	1 012 546
Sum omløpsmidler		1 096 412	1 058 926
SUM EIENDELER		11 690 872	11 963 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 044 665	3 001 653
Sum opptjent egenkapital		-3 044 665	-3 001 653
Sum egenkapital		-3 040 065	-2 997 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 564 773	4 840 124
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 564 773	14 840 124
Sum langsiktig gjeld		14 564 773	14 840 124
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 101	571
Leverandørgjeld		81 219	26 816
Annen kortsiktig gjeld		83 844	93 315
Sum kortsiktig gjeld		166 164	120 701
Sum gjeld		14 730 937	14 960 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 690 872	11 963 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357348

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 096 783	1 977 514
Sum inntekter		2 096 783	1 977 514
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		1 604 796	1 585 992
Sum kostnader		2 000 758	1 981 954
Driftsresultat		96 025	-4 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 085	1 857
Sum finansinntekter		6 085	1 857
Annen finanskostnad		145 123	99 857
Sum finanskostnader		145 123	99 857
Netto finans		-139 038	-98 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-43 013	-102 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		-43 013	-102 440
Årsresultat		-43 013	-102 440
Totalresultat		-43 013	-102 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 013	-102 440
Sum overføringer og disponeringer		-43 013	-102 440



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 731 690	2 042 077
Sum varige driftsmidler		10 594 460	10 904 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 594 460	10 904 847
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207	46 380
Sum fordringer		207	46 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 205	1 012 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 205	1 012 546
Sum omløpsmidler		1 096 412	1 058 926
SUM EIENDELER		11 690 872	11 963 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 044 665	3 001 653
Sum opptjent egenkapital	-3 044 665	-3 001 653
Sum egenkapital	-3 040 065	-2 997 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 564 773	4 840 124
Øvrig langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 564 773	14 840 124
Sum langsiktig gjeld	14 564 773	14 840 124
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 101	571
Leverandørgjeld	81 219	26 816
Annen kortsiktig gjeld	83 844	93 315
Sum kortsiktig gjeld	166 164	120 701
Sum gjeld	14 730 937	14 960 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 690 872	11 963 773



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTLAGET FROGNERVEIEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5026 Frognerveien 20 B/L





Til andelseierne i Frognerveien 20 B/L

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 28 mars 2023 kl. 19:00 i Rødesalen på Schafteflokken, Zahlkasserer Schafts plass 2.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frognerveien 20 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frognerveien 20 B/L
avholdes tirsdag 28 mars 2023 kl. 19:00 i Rødesalen Rødesalen på Schaffeløkken,
Zahlkasserer Schafts plass 2.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installere nye heiser
- B) Øke felleskostnader med 10%
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 10.03.2023
Styret i Frognerveien 20 B/L

Ole Rikard Høisæther Tina Diane Olson Adrian Stålesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Sidsel Berg	Frognerveien 20 A
Carl Fredrik Dyrkoren	Frognerveien 20 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Frognerveien 20 B/L

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

211 96

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

Frognerveien 20 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter i 2022. Fra det nye styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i mars, har det vært relativt mange og større saker som styret har beskjeftiget seg med. Vedtaket på generalforsamlingen om å gjøre en **kollektiv avtale med Telia** for alle boenheter og leietaker av næringslokalet ble sluttforhandlet umiddelbart etter møtet. Tiltaket ble gjennomført med virkning fra 1. juli, med gjennomføring av fakturering til hver enkelt etter sommeren. **9. juni ble det avholdt dugnad** med god deltakelse fra beboerne. I løpet av sommeren ble tilbud innhentet for **etablering av nytt gjerde i bakhagen**, og tiltaket ble gjennomført i september/oktober. I løpet av høsten ble det etablert **ny, lokal stoppekran for radiatorkretsen** i A-oppgangen.

Det har vært flere eierskifter i 2022, og styret har fortløpende vurdert og godkjent nye eiere.

Den største saken det er arbeidet med gjennom høsten har vært prosjektet for **nye heiser i begge oppganger**. Kostnadene for å vedlikeholde eksisterende gammelt materiell øker fra år til år. Styret legger frem forslag til vedtak om nye heiser på generalforsamlingen 2023.

Oslo kommune har varslet om nye brukere av begge deres leiligheter (en i hver oppgang) i 2022, og nye beboere er godkjent av styret.

Energikostnadene har vært høyere enn det man turte å håpe på i budsjettet for 2022, og dette er hensyntatt i budsjettet for 2023. På bakgrunn av at det ikke er foretatt husleieregulering på 8 år, vil styret foreslå en husleieøkning på 10% fra 1. juli 2023, blant annet av hensyn til det vedvarende høye nivået for energikostnader.

Det er innledet forhandlinger med leietaker av næringslokalet for forlengelse av deres kontrakt med økt husleie. Leverandør av nye deksler for balkongene mot Frognerveien er kontaktet, og denne saken vil bli fulgt opp i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerveien 20 B/L.

Lån

Frognerveien 20 B/L har lån 2 lån i OBOS. Begge lånene har en flytende rente på 4,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Frognerveien 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Frognerveien 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PM6Z1-7X3TZ-5ENA3-ES46C-2AEBL-NZF0Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 11:17:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PM6Z1-7X3TZ-5ENA3-ES46C-2AEBL-NZF0Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	938 224	1 018 248	938 224	930 248
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-43 013	-102 440	421 925	168 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	310 387	310 387	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-275 351	-287 970	-290 000	-261 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-7 977	-80 023	131 925	-93 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	930 248	938 225	1 070 149	837 248

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 096 412	1 058 926
Kortsiktig gjeld	-166 164	-120 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	930 248	938 225

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 275	1 977 514	1 941 000	2 078 000
Andre inntekter	3	25 508	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 096 783	1 977 514	1 941 000	2 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	15	-310 387	-310 387	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 240	-11 036	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-123 065	-119 595	-120 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-7 043	-15 124	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-297 024	-386 074	-206 500	-205 000
Forsikringer		-173 018	-162 016	-170 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-337 318	-311 000	-278 000	-360 000
Energi/fyring	10	-227 370	-213 650	-130 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 200	-178 472	-185 000	-313 000
Andre driftskostnader	11	-188 517	-189 025	-222 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 000 758	-1 981 954	-1 417 075	-1 724 000
DRIFTSRESULTAT		96 025	-4 440	523 925	354 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 085	1 857	0	0
Finanskostnader	13	-145 123	-99 857	-102 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 038	-98 000	-102 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		-43 013	-102 440	421 925	168 000
Overføringer:					
Udekket tap		-43 013	0		



BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 687 770	7 687 770
Tomt		1 175 000	1 175 000
Andre varige driftsmidler	15	1 731 690	2 042 077
SUM ANLEGGSMIDLER		10 594 460	10 904 847
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		207	187
Forskuddsbetalte kostnader		0	46 193
Driftskonto OBOS-banken		470 069	391 609
Sparekonto OBOS-banken		626 135	620 936
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 412	1 058 926
SUM EIENDELER		11 690 872	11 963 773
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	16	-3 044 665	-3 001 653
SUM EGENKAPITAL		-3 040 065	-2 997 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 564 773	4 840 124
Borettsinnskudd	18	10 000 000	10 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 564 773	14 840 124
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 038	32 218
Leverandørgjeld		81 219	26 816
Påløpte renter		1 101	571
Annen kortsiktig gjeld	19	60 806	61 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 164	120 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 690 872	11 963 773
Pantstillelse	20	16 000 000	16 000 000



13

Frognerveien 20 B/L

Garantiansvar

0

0

Oslo, 10.03.2023

Styret i Borettslaget Frognerveien 20

Ole Rikard Høisæther

Tina Diane Olson

Adrian Stålesen

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 412 172
Forretningslokale	390 252
TV/Internett	216 619
Eiendomsskatt	52 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 275

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	25 508
SUM ANDRE INNTEKTER	25 508

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 240.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 043
SUM KONSULENTHONORAR	-7 043

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 764
Drift/vedlikehold VVS	-85 079
Drift/vedlikehold elektro	-16 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 436
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 446
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 024

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 003
Vann- og avløpsavgift	-163 001
Feieavgift	-10 901
Renovasjonsavgift	-107 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 318

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 715
Strøm oljefyr el.bereder	-207 655
SUM ENERGI / FYRING	-227 370

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 805
Vaktmestertjenester	-176 417
Andre fremmede tjenester	-624
Trykksaker	-1 391
Andre kontorkostnader	-223
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-3 025
Velferdskostnader	-1 133
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 517

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 199
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	6 085

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-65 453
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-79 585
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-145 123

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.211/bnr.96

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Fjernvarmetilknytning**

Tilgang 2018	2 741 926	
Tilgang 2019	35 375	
Avskrevet tidligere	-833 193	
Avskrevet i år	-277 731	1 666 377
Gjerde		
Tilgang 2020	130 625	
Avskrevet tidligere	-32 656	
Avskrevet i år	-32 656	65 313
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 731 690

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-310 387
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	329 261	
Nedbetalt i år	102 371	
		-2 068 368

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-3 220 552	
Nedbetalt tidligere	551 167	
Nedbetalt i år	172 980	
		-2 496 405

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 564 773**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-10 000 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-10 000 000**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-60 806
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-60 806**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 000 000
Pantelån	4 564 773
TOTALT	14 564 773

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



4

A Installere nye heiser

Styret ser det som nødvendig å skifte ut heisene i sameiet. Vi har fått tre tilbud fra 3 ulike leverandører. Tilbudet vi presenterer for årsmøte er det tilbudet som kom best ut med tanke på pris og kvalitet. Se vedlagt informasjon om tilbudet:

Vedtak: Styret får fullmakt til å takke ja til tilbudet og bytte ut heisene.

B Øke felleskostnadene med 10%.

Styret ser det som nødvendig å øke felleskostnadene i tråd med prisveksten vi opplever. Økningen vil tre i kraft fra 01.07.23.

Vedtak: Felleskostnadene øker med 10% fra 01.07.23.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565678. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009	postkasseanlegg - ringeklokkeblåene	
2001 - 2002	Totalrehabilitering av heisene	
2000	Fasaden er vasket og rekkverket ble malt	
1999	Oppgangene oppusset og inngangsdørene	
1995	Stigeledning byttet	
1995	Heisene utbedret etter pålegg fra heisko	Heisene utbedret etter pålegg fra heiskontrollen
1991	Vinduer, balkonger og fasade rehabiliter	
1989	Nytt tak	



5026 Frognerveien 20 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.