



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 858	993 948
Sum inntekter		1 118 858	993 948
Kostnader			
Lønnskostnad		13 212	13 407
Annen driftskostnad		1 710 171	781 927
Sum kostnader		1 723 383	795 334
Driftsresultat		-604 525	198 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 272	2 226
Sum finansinntekter		8 272	2 226
Annen finanskostnad		81 263	96 351
Sum finanskostnader		81 263	96 351
Netto finans		-72 991	-94 126
Ordinært resultat før skattekostnad		-677 516	104 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-677 516	104 488
Årsresultat		-677 516	104 488
Totalresultat		-677 516	104 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677 516	104 488
Sum overføringer og disponeringer		-677 516	104 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		74 580	165 791
Sum fordringer		74 580	165 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 551 949	275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 551 949	275
Sum omløpsmidler		3 626 528	166 066
SUM EIENDELER		5 464 395	2 003 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 756 922	
Udekket tap			865 562
Sum opptjent egenkapital		2 756 922	-865 562
Sum egenkapital		2 864 922	-757 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 399 435	2 504 140
Øvrig langsiktig gjeld		105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 504 435	2 609 140
Sum langsiktig gjeld		2 504 435	2 609 140
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		368	88 549
Leverandørgjeld		62 854	63 806
Annen kortsiktig gjeld		31 816	
Sum kortsiktig gjeld		95 038	152 355
Sum gjeld		2 599 473	2 761 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 464 395	2 003 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672724

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 858	993 948
Sum inntekter		1 118 858	993 948
Kostnader			
Lønnskostnad		13 212	13 407
Annen driftskostnad		1 710 171	781 927
Sum kostnader		1 723 383	795 334
Driftsresultat		-604 525	198 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 272	2 226
Sum finansinntekter		8 272	2 226
Annen finanskostnad		81 263	96 351
Sum finanskostnader		81 263	96 351
Netto finans		-72 991	-94 126
Ordinært resultat før skattekostnad		-677 516	104 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-677 516	104 488
Årsresultat		-677 516	104 488
Totalresultat		-677 516	104 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677 516	104 488
Sum overføringer og disponeringer		-677 516	104 488



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		74 580	165 791
Sum fordringer		74 580	165 791

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 551 949	275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 551 949	275

Sum omløpsmidler		3 626 528	166 066
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		5 464 395	2 003 932
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 756 922	
Udekket tap		865 562
Sum opptjent egenkapital	2 756 922	-865 562
Sum egenkapital	2 864 922	-757 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 399 435	2 504 140
Øvrig langsiktig gjeld	105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 504 435	2 609 140
Sum langsiktig gjeld	2 504 435	2 609 140
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	368	88 549
Leverandørgjeld	62 854	63 806
Annen kortsiktig gjeld	31 816	
Sum kortsiktig gjeld	95 038	152 355
Sum gjeld	2 599 473	2 761 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 464 395	2 003 932



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Frognerhuset AS

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 10. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Frognerhuset AS. Avstemningen åpner 6. mai kl. 12:00 og lukker 10. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7804>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerhuset AS

Anne Marit Karlsen

Jeanne Kjøsterud

Emilie L. Sissener Munthe



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Nina Framnes

Forslag til vedtak

Nina Framnes er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7804 Årsrapport.docx.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Marit Karlsen	Balders Gate 18 A
Styremedlem	Jeanne Kløsterud	Balders Gate 18 A
Styremedlem	Emilie L. Sissener Munthe	Balders Gate 18 A
Varamedlem	Stine Benedicte Karlsen	Holmenkollveien 78 F

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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 med følgende adresse:

Balders Gate 18 A-B

Gårds- og bruksnummer :
212 15

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Frognerhuset AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.





Styrets arbeid

Styrets arbeid har i stor grad vært preget av arbeidet med restaurering av gårdens vinduer. Alle originale vinduer i leiligheter og fellesarealer, samt dører til luftbalkongene i oppgangene, blir restaurert. Arbeidet gjennomføres av Alliero AS og ble innledet i oktober 2020 og forventes avsluttet i april 2021. Arbeidet er støttet med et tilskudd på kr 180 000 fra Byantikvaren. Tilskuddet utbetales etter at arbeidet er fullført.

Takstmann Atle Arkøy har etter oppdrag fra styret gjennomført en tilstandsvurdering av gården i 2020. Tilstandsvurderingen omfattet ikke rørinspeksjon. Styret har mottatt en tilstandsrapport og et forslag til en vedlikeholdsplan for de kommende 5 årene. Selv om det anbefales å bruke en del ressurser på vedlikehold i kommende 5-årsperiode er det ikke avdekket store vedlikeholdsmessige utfordringer.

Arbeidet med innhenting av tilbud på rørinspeksjon er innledet, men har blitt vesentlig forsinket på grunn av den pågående pandemien. Inspeksjon planlegges nå gjennomført i løpet av 2021.

Skader etter lekkasje på loftet i A-oppgangen er utbedret. Arbeidet medførte blant annet utskifting av bærebjelker, som var råteskadet.

Avløp fra Ø. Dahles balkong er skiftet og det er lagt membran i gulvet. Det er utbedret skader i Kiøsteruds leilighet som følge av vannskader fra avløpet.

Det er gjennomført beskjæring av busker og trær og øvrig hagearbeid gjennom perioden.

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 118 858.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -1 723 383.

Dette er kr 811 976 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til restaurering av gårdens vinduer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -677 516 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.





Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 531 491.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet beløp til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 278. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerhuset AS.

Lån

Frognerhuset AS har lån i OBOS-banken.

Lånet har 2,8% flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 118 774	993 948	1 273 000	1 121 000
Andre inntekter	3	84	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 118 858	993 948	1 273 000	1 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 212	-1 657	-1 657	-1 657
Styrehonorar	5	-12 000	-11 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-69 550	-67 590	-69 600	-72 000
Konsulenthonorar	6	-95 624	-3 041	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-994 427	-125 760	-165 800	-190 800
Forsikringer		-102 050	-93 185	-96 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-107 815	-123 612	-136 350	-114 851
Energi/fyring	9	-150 797	-240 533	-272 000	-272 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 501	-74 145	-103 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-99 408	-54 062	-49 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 723 383	-795 334	-911 407	-938 308
DRIFTSRESULTAT		-604 525	198 614	361 593	182 692
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 272	2 226	100	100
Finanskostnader	12	-81 263	-96 351	-93 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 991	-94 126	-92 900	-65 900
ÅRSRESULTAT		-677 516	104 488	268 693	116 792
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-677 516	0		
Reduksjon udekket tap		0	104 488		





Frognerhuset AS

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 815 387	1 815 387
Tomt		22 480	22 480
SUM ANLEGGSMIDLER		1 837 867	1 837 867
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 075	6 780
Forskuddsbetalte kostnader		49 505	50 389
Andre kortsiktige fordringer		0	108 622
Driftskonto OBOS-banken		48 152	0
Sparekonto OBOS-banken		3 503 796	275
SUM OMLØPSMIDLER		3 626 529	166 066
SUM EIENDELER		5 464 395	2 003 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	108 000	108 000
Opptjent egenkapital	19	2 756 922	0
Udekket tap		0	-865 562
SUM EGENKAPITAL		2 864 922	-757 562





Frognerhuset AS

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 399 435	2 504 140
Borettsinnskudd	15	105 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 504 435	2 609 140

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 321	0
Leverandørgjeld		62 854	63 806
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	88 007
Påløpte renter		367	542
Annen kortsiktig gjeld	16	25 495	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 038	152 355

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

5 464 395 **2 003 932**

Pantstillelse	17	6 000 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2021

Styret i Aktieselskapet Frognerhuset

Anne Marit Karlsen/s/

Jeanne Kiøsterud/s/

Emilie L. Sissener Munthe/s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 skattetrekkkonto 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
Renhold	18 000
Eiendomsskatt	9 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 125 696

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader boliger	-6 005
Get	-917
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 118 774

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskonro	84
---------------------------	----





Frognerhuset AS

SUM ANDRE INNTEKTER **84**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	480

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 212**

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 2019/2020, og er på kr 12 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
Meglerhonorar, salg av vaktmesterbolig	-93 734

SUM KONSULENTHONORAR **-95 624**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-722 045
Drift/vedlikehold VVS	-108 622
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 021
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 739
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-994 427**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 991
Vann- og avløpsavgift	-33 632
Feieavgift	-1 258
Renovasjonsavgift	-52 934
Miljøgebyr	-1 000

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-107 815**

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 518
Fjernvarme	-143 279





Frognarhuset AS

SUM ENERGI / FYRING **-150 797**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 589
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 915
Driftsmateriell	-1 130
Vaktmestertjenester	-33 506
Renhold ved firmaer	-25 000
Andre kontorkostnader	-362
Porto	-156
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 408

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	804
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 521
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
Andre renteinntekter	3 806
SUM FINANSINTEKTER	8 272

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 257
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 006
SUM FINANSKOSTNADER	-81 263

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-2 700 000





Frognerhuset AS

Nedbetalt tidligere	195 860	
Nedbetalt i år	104 705	
		<u>-2 399 435</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 399 435

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-105 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-105 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-25 495
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-25 495

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		105 000
Pantelån		2 399 435
TOTALT		2 504 435

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

Bygninger		1 815 387
Tomt		22 480
TOTALT		1 837 867

NOTE: 18

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på fordelt på 108 aksjer à kr 1 000.		108 000
---	--	---------

Styremedlemmer som også er beboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19

EGENKAPITAL

Udekket tap 31.12.19		-865 562
Salg av vaktmesterbolig		4 300 000
Resultat 2020		-677 516
EGENKAPITAL PER 31.12.20		2 756 922





Annen informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Gården har ikke ansatt vaktmester, men kjøper tjenester etter behov.

Parkering

Aksjeselskapet har ingen parkeringsplasser. Det vises til husordensreglene med hensyn til regler for kortvarig parkering i oppkjørselen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS. Bestilling av systemnøkler sendes til oef@obos.no med referanse 7804 Frognerhuset AS – Nøkkelbestilling (kan kun bestilles skriftlig og ikke pr telefon). Følgende informasjon må oppgis ved bestilling (kun aksjonær som kan bestille) : leilighetsnummer som bestillingen gjelder, alle tall og bokstaver som står på nøkkelen og

antall nøkler som skal bestilles og som vil bli sendt rekommandert.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte beboer.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.





Frognerhuset AS

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Restaurering av vinduer
2017 - 2017	Brannsikring
2002 - 2003	Rehabilitering fasade





Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Styrets innstilling

Kr 1000 per aksjepost/eierseksjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anne Marit Karlsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Emilie Munthe

Jeanne Kjøsterud

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Nina Framnes



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.