



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 809 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 314 337	1 258 303
Sum inntekter		1 314 337	1 258 303
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 414 820	1 312 050
Sum kostnader		1 414 820	1 312 050
Driftsresultat		-100 483	-53 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327	25
Annen finansinntekt		14 700	10 553
Sum finansinntekter		15 028	10 578
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			175
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		0	245
Netto finans		15 028	10 333
Ordinært resultat før skattekostnad		-85 455	-43 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		-85 455	-43 414
Årsresultat		-85 455	-43 414
Totalresultat		-85 455	-43 414
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-85 455	-43 414
Sum overføringer og disponeringer		-85 455	-43 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 357	15 670
Andre fordringer		102 764	138 437
Sum fordringer		125 121	154 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 919	151 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 919	151 261
Sum omløpsmidler		201 040	305 368
SUM EIENDELER		201 040	305 368

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 666	232 121
Sum opptjent egenkapital		146 666	232 121
Sum egenkapital		146 666	232 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 486	62 268
Annen kortsiktig gjeld		5 888	10 979
Sum kortsiktig gjeld		54 374	73 247
Sum gjeld		54 374	73 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 040	305 368



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 398999

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 809 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 990 809 410
FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 314 337	1 258 303
Sum inntekter		1 314 337	1 258 303
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 414 820	1 312 050
Sum kostnader		1 414 820	1 312 050
Driftsresultat		-100 483	-53 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327	25
Annen finansinntekt		14 700	10 553
Sum finansinntekter		15 028	10 578
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			175
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		0	245
Netto finans		15 028	10 333
Ordinært resultat før skattekostnad		-85 455	-43 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		-85 455	-43 414
Årsresultat		-85 455	-43 414
Totalresultat		-85 455	-43 414
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-85 455	-43 414
Sum overføringer og disponeringer		-85 455	-43 414



Organisasjonsnr: 990 809 410
FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 357	15 670
Andre fordringer		102 764	138 437
Sum fordringer		125 121	154 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 919	151 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 919	151 261
Sum omløpsmidler		201 040	305 368
SUM EIENDELER		201 040	305 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 666	232 121
Sum opptjent egenkapital		146 666	232 121



Sum egenkapital	146 666	232 121
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	48 486	62 268
Annen kortsiktig gjeld	5 888	10 979
Sum kortsiktig gjeld	54 374	73 247
Sum gjeld	54 374	73 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	201 040	305 368



Organisasjonsnr: 990 809 410
FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

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
4

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

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Frøenstunet Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Frøenstunet Boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Årsmøte i Frøenstunet Boligsameie avholdes ved digital avstemming. Det blir avholdt et møte på Teams torsdag 15. april 2021. kl.18.00 der seksjonseierne har mulighet til spørsmål og innspill til sakene. Det vil deretter bli sendt ut link til digital avstemming.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår at årets underskudd kr 85 455 overføres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Beplantning i atriet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et styremedlem for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 1 år.

**Oslo,25.3.2021
Styret i Frøenstunet Boligsameie**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved å stemme i den digitale avstemmingen, eller ved innlevering av fullmakt.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 10.6.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder :	Odd Karlsrud	2020-2022
Styremedlem :	Stig Hvinden	2020-2021
Styremedlem :	Tone Reierselmoen	2020-2022
Varamedlem :	Jon Bech	2020-2022
Varamedlem :	Kirsten W.Bull	2020-2022

Tone Reierselmoen solgte sin leilighet og flyttet ut 31 oktober, hun fratradte styret fra samme dato.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 23 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.39 bruksnr.108 i Oslo kommune

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 809 410.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdservice As, kontaktes på tlf. 406 75 097 eller på epost: post@bygardsservice.no

Lån:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde



elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

De som har gassinstallasjoner i leilighetene sine plikter å holde dette til enhver tid i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Det utføres årlig kontroll med gassanlegget og installasjonen i de enkelte leilighetene. Denne kontrollen er lovpålagt.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. Sameiet har alarmavtale med Brann- og redningsetaten.

TV/bredbånd

Sameiet har avtale med Telia, spørsmål rettes til www.telia.no eller telefon 924 05 050.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78447972. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 14 660 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har pga Corona situasjonen ikke avholdt noen fysiske styremøter, men hatt jevnlig kontakt på e-post og telefon.

Varamedlemmene ble involvert i sameiets budsjettarbeid for 2021.



Sameiets økonomi har gjennom hele året vært tilfredsstillende, likviditeten har vært god gjennom året.

HMS kontroll, gjennomført. Dette innbefatter:

- Gass kontroll
- Heis kontroll
- VVS vedlikehold
- Skadedyrkontroll

Alle punktene ble kontrollert, avvik korrigert og lukket.

Årets dugnad ble avlyst grunnet utfordringer med å holde korrekt Covid smittevern, det ordinære dugnadsarbeidet ble bestilt og utført av Bygårdservice.

Varmekabler i gangveier og taknedløp. Mindre innjusteringer har blitt foretatt, anlegget fungerer tilfredsstillende, men noen utbedringer gjenstår og vill bli utført.

VVS anlegg. I forbindelse med gjentagende lekkasjer i rør og rørbend bestilte vi en uavhengig konsulentrapport, fulgte den og skiftet utførende rørleggerfirma til utbedring. Dette har vist seg frem til nå å være vellykket og vi håper med dette at problemet er løst.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 kr 1 314 337, dette er 154 537 mer enn budsjettert, og skyldes ekstra kapitalinnkalling for å dekke opp økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadene kr 1 414 820 er kr 202 020 høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak kostnader til ombygging av berederanlegg og varmekabler i taknedløp.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 85 455.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene med 2% fra 1.1.2021.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 2 600.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med økte priser og sameiets forbruk har styret budsjettert med noe lavere energikostnader i 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Boligselskapets forsikringspremie er øket pga. mange skader de siste årene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 1 % i 2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % i 2021.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 25.3.2021

Styret i Frøenstunet Boligsameie

Odd Karlsrud /s/
Styreleder

Stig Hvinden /s/
Styremedlem

Kirsten Wie Bull /s/
Varamedlem



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Frøenstunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frøenstunet Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 85.455. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 25. mars 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsregnskap

FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

2020



FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		971 820	971 700	925 428
Parkering og garasje		53 064	53 100	50 616
Andre inntekter		149 999	0	149 999
Kabel-TV, bredbånd		120 060	120 000	120 060
Diverse inntekter		19 394	15 000	12 200
Sum inntekter	2	1 314 337	1 159 800	1 258 303
Kostnader:				
Driftskostnader	3	652 973	695 900	700 426
Vedlikeholdskostnader	4	412 469	265 000	367 677
Honorarer	5	107 695	76 900	86 400
Forsikringer	6	167 366	125 000	109 668
Andre kostnader	7	74 317	50 000	47 880
Sum kostnader		1 414 820	1 212 800	1 312 050
Driftsresultat		-100 483	-53 000	-53 747
Finansinntekter	8	15 028	5 500	10 578
Finanskostnader		0	0	245
Sum finansinnt.- og kostnader		15 028	5 500	10 333
Resultat		-85 455	-47 500	-43 414



FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		22 357	15 670
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	102 764	138 437
Bank	10	75 919	151 261
Sum omløpsmidler		201 040	305 368
Sum eiendeler		201 040	305 368
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	11	146 666	232 121
Sum egenkapital		146 666	232 121
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		48 486	62 268
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 628	10 839
Annen kortsiktig gjeld	12	2 260	140
Sum kortsiktig gjeld		54 374	73 247
Sum gjeld og egenkapital		201 040	305 368
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		201 040	305 368
Kortsiktig gjeld		54 374	73 247
Sum Arbeidskapital		146 666	232 121

Oslo, 25.03.2021

I STYRET FOR FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

Odd Karlsrud/s/
Styreleder

Stig Hvinden/s/
Styremedlem

Kirsten Wie Bull/s/
Varamedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	971 820
Parkering og garasje	53 064
Kapitalinnkalling	149 999
Kabel TV og bredbånd	120 060
Gassavregning	19 394
Sum inntekter	1 314 337

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 000
Gass - ikke til avregning	33 696
Offentlige avgifter	192 295
Renhold	12 250
Strøm/nettleie	138 803
Tv, bredbånd	120 573
Vaktmestertjeneste	151 356
Sum driftskostnader	652 973

**Note 4 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	24 861
Vedlikehold brannvernanlegg	41 953
Vedlikehold elektrisk anlegg	101 821
Vedlikehold garasjeanlegg	15 203
Vedlikehold heis	66 396
Vedlikehold uteanlegg	38 655
Vedlikehold VVS	123 579
Sum vedlikeholdskostnader	412 469

Note 5 Honorarer

Andre honorar	9 832
Forretningsførsel	61 675
Juridisk honorar	15 000
Konsulenthonorar	10 938
Revisjonshonorar	10 250
Sum honorarer	107 695

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	40 000
Forsikringspremie	127 366
Sum forsikring	167 366

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 890
Datakostnader	15 424
Diverse kostnader	5 389
Heis-/alarmtelefon	40 044
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	5 080
Sum andre kostnader	74 317

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 660
Annen renteinntekt	327
Renteinntekt, bank	40
Sum finansinntekter	15 028

**Note 9 Periodiserte og forskuddsbetalte kostnader**

Gjensidige jan-mai 2021	63 669
Tv/bredbånd 1 kvartal 2021	30 656
Alarm heis 2021	8 439
Sum periodiserte og forskuddsbetalte kostnader	102 764

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto 5082.06.77266	75 919
Sum bankinnskudd	75 919

Note 11 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Egenkapital	232 121	85 455	146 666
Sum egenkapital	232 121	85 455	146 666

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Honorar gassavregning	2 050
Purregeb. innbet. seksjonseier til ovf. Sebra F.	210
Sum annen kortsiktig gjeld	2 260



FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	991 300	971 820	971 700	925 428
Parkering og garasje	54 200	53 064	53 100	50 616
Andre inntekter	0	149 999	0	149 999
Kabel-TV, bredbånd	122 400	120 060	120 000	120 060
Diverse inntekter	15 000	19 394	15 000	12 200
Sum inntekter	1 182 900	1 314 337	1 159 800	1 258 303
Kostnader:				
Driftskostnader	678 000	652 973	695 900	700 426
Vedlikeholdskostnader	225 000	412 469	265 000	367 677
Honorarer	78 700	107 695	76 900	86 400
Forsikringer	153 000	167 366	125 000	109 668
Andre kostnader	61 000	74 317	50 000	47 880
Sum kostnader	1 195 700	1 414 820	1 212 800	1 312 050
Driftsresultat	-12 800	-100 483	-53 000	-53 747
Finansinntekter	10 200	15 028	5 500	10 578
Finanskostnader	0	0	0	245
Sum finansinnt.- og kostnader	10 200	15 028	5 500	10 333
Resultat	-2 600	-85 455	-47 500	-43 414



5. INNKOMNE SAKER

A) Beplantning i atriet.

I forbindelse med sameiemøte 15/4 2021 ønsker Gabrielle Fagerlund og Grethe Misvær å komme med et forslag til beplantning i atriet.

Vi synes vi har en flott eiendom og fin bygningsmasse i Ivar Aasens vei, men inngangspartiet/atriet mener vi har et større potensiale. Det er tildel ganske bart opp mot vollen og her kunne det vært utmerket med klatreplanter og et romslig bed.

Vi tenker oss en mur som er i naturbetong. Den bør være ca 50 – 60 cm høy (pristibud skriver lavere høyde), noe lavere der det faller seg slik. Muren skal følge linjene i atriet. Naturstein vil koste mer.

Ved å lage et romslig bed med mye jord er det betydelig mindre behov for vanning. Dessuten vil overlevelse gjennom vinter og kulde være større med mye jord. Valget vil falle på planter som krever minimalt med stell og er hardføre. Inn mot vollen kan klatrehortensia være utmerket, foran disse andre planter i ulike høyder og ev hengeplanter over mur. Stauder er naturlig, både økonomisk og arbeidsmessig.

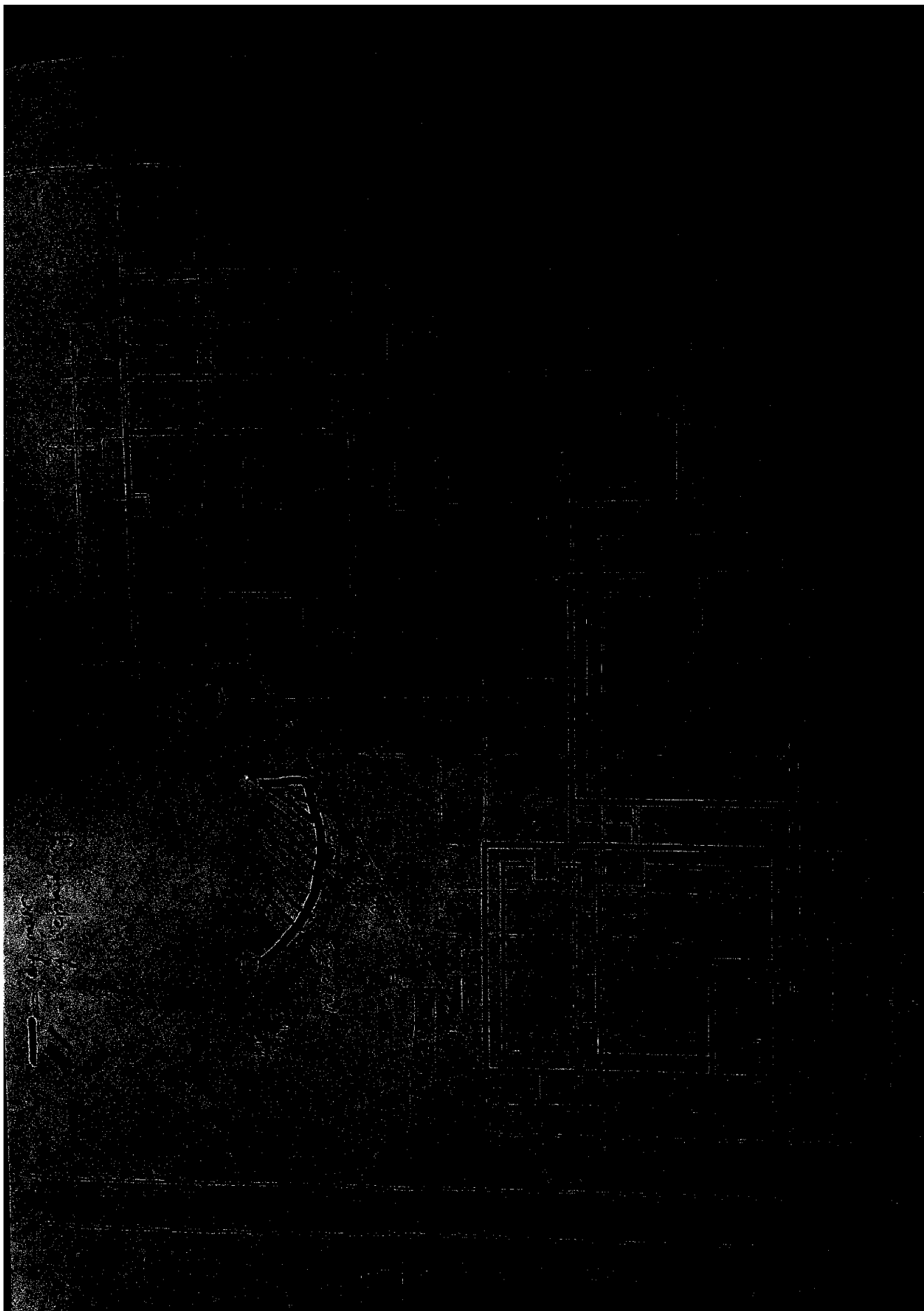
Prisoverslag:

Mur i betong	32.400,- + mva
Et lass med jord og planter	15 -20.000,- ink mva

Vi kunne også tenkt oss å erstatte betongbenken som ble ødelagt i atriet kr 10.000,-

Gabriele og jeg vil følge opp byggeprosessen hvis forslaget får et positivt utfall. Vi vil utføre jobben med innkjøp av planter og selve beplantningen . Det første året tar ansvar for vanning slik at røttene får satt seg og så er tanken at mye skal klare seg selv slik som hekkplantene i atriet.

Mvh Gabriele og Grethe









Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no