



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 307 982	1 118 858
Sum inntekter		1 307 982	1 118 858
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Annen driftskostnad		2 939 613	1 710 171
Sum kostnader		2 953 305	1 723 383
Driftsresultat		-1 645 323	-604 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 639	8 272
Sum finansinntekter		4 639	8 272
Annen finanskostnad		69 191	81 263
Sum finanskostnader		69 191	81 263
Netto finans		-64 552	-72 991
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 709 875	-677 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 709 875	-677 516
Årsresultat		-1 709 875	-677 516
Totalresultat		-1 709 875	-677 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 709 875	-677 516
Sum overføringer og disponeringer		-1 709 875	-677 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		46 071	74 580
Sum fordringer		46 071	74 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 997 027	3 551 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 997 027	3 551 949
Sum omløpsmidler		2 043 098	3 626 528
SUM EIENDELER		3 880 965	5 464 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 047 047	2 756 922
Sum opptjent egenkapital		1 047 047	2 756 922
Sum egenkapital		1 155 047	2 864 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 287 667	2 399 435
Øvrig langsiktig gjeld		105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 392 667	2 504 435
Sum langsiktig gjeld		2 392 667	2 504 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 370	368
Leverandørgjeld		171 561	62 854
Annen kortsiktig gjeld		11 320	31 816
Sum kortsiktig gjeld		333 251	95 038
Sum gjeld		2 725 918	2 599 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 880 965	5 464 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423085

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 307 982	1 118 858
Sum inntekter		1 307 982	1 118 858
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Annen driftskostnad		2 939 613	1 710 171
Sum kostnader		2 953 305	1 723 383
Driftsresultat		-1 645 323	-604 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 639	8 272
Sum finansinntekter		4 639	8 272
Annen finanskostnad		69 191	81 263
Sum finanskostnader		69 191	81 263
Netto finans		-64 552	-72 991
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 709 875	-677 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 709 875	-677 516
Årsresultat		-1 709 875	-677 516
Totalresultat		-1 709 875	-677 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 709 875	-677 516
Sum overføringer og disponeringer		-1 709 875	-677 516



Organisasjonsnr: 931 489 682
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		46 071	74 580
Sum fordringer		46 071	74 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 997 027	3 551 949
Sum omløpsmidler		2 043 098	3 626 528
SUM EIENDELER		3 880 965	5 464 395
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	1 047 047	2 756 922
Sum opptjent egenkapital	1 047 047	2 756 922
Sum egenkapital	1 155 047	2 864 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 287 667	2 399 435
Øvrig langsiktig gjeld	105 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 392 667	2 504 435
Sum langsiktig gjeld	2 392 667	2 504 435
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 370	368
Leverandørgjeld	171 561	62 854
Annen kortsiktig gjeld	11 320	31 816
Sum kortsiktig gjeld	333 251	95 038
Sum gjeld	2 725 918	2 599 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 880 965	5 464 395



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7804 Frognerhuset AS





Til aksjonærene i Frognerhuset AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl. 18:00 i Hammersborg torg (Obos sine lokaler). Møt opp presist!

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frognerhuset AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frognerhuset AS
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 18:00 i Hammersborg torg (Obos sine lokaler).

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om salg av utleielokalet (kontorlokalene)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for et år
- B) Valg av to styremedlemmer for et år
- C) Valg av et varamedlem for et år

Oslo, 06.05.2022
Styret i Frognerhuset AS

Anne Marit Karlsen Jeanne Kjøsterud Emilie L. Sissener Munthe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

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.

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 i 2021 har hovedsakelig vært knyttet til fullføring av arbeidet med rehabilitering av vinduer. Arbeidet har i tillegg til rehabilitering av vinduer i leilighetene omfattet rehabilitering av vinduer og dører i begge oppganger, samt rehabilitering av vinduer i loft og kjeller.

Arbeidet med rehabilitering ble noe forsinket grunnet pandemien, men ble fullført i april 2021. Manglende vedlikehold over mange år medførte ekstra kostnader til utskifting av råteskadet treverk. Alliero AS, som gjennomførte rehabiliteringen har anbefalt en jevnlig vedlikeholdsfrekvens med maling av vinduene hvert 5-6 år. Kostnader til rehabilitering av vinduene i 2022 har vært kr 1 709 890. Etter fullføring av arbeidet har Byantikvaren utbetalt tilskudd til arbeidet med kr 180 070.

I forbindelse med salg og kjellerleiligheten var det nødvendig å flytte diverse stoppekraner fra leiligheten til øvrige deler av kjelleren. Dette arbeidet ble gjennomført i 2020, men først fakturert i 2021. Totalt ble 14 stoppekraner flyttet til en samlet kostnad av kr 194 460.

Et av vinduskarnappene på loft i oppgang B er utbedret av blikkenslager på grunn av lekkasjeproblematikk. Kostnad til utbedring har vært kr 99 327,50.

Styret har innledet arbeidet med kartlegging av tilstand og behov for rehabilitering av rør i 2021. Store deler av røroppleggene i gården er originale fra 1916, men har en forventet levetid på 50 år. Det har de senere årene vært gjentatt lekkasjer fra rør i gården. Da styret har fått motstridende råd om tilstand på rørene, vil styret gjennomføre en omfattende kartlegging av rør med sikte på å utføre nødvendig rehabilitering. Styret har mottatt tilbud fra Olimb på slik kartlegging. Etter overnevnte kartlegging vil styret beslutte om rehabilitering kan skje ved bruk av såkalt strømppe, eller om mer omfattende utskifting av rør må finne sted.

Det er gjennomført beskjæring for fjerning av døde grener og kvister fra almetrærne i hagen. Dette gjennomføres årlig som et sikkerhetstiltak.

Det er gjennomført løpende vedlikehold av hage og oppkjørsel.

Styret har behandlet to forespørslers om utleie av leiligheter. I tråd med vedtekter er den ene søknaden innvilget for inntil tre år, mens den andre søknaden ble avslått, da det ble søkt om forlengelse av utleieperioden utover tre år.

I perioden fra forrige generalforsamling er det avholdt 6 styremøter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 307 982.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo Kommune, Byantikvaren til rehabilitering av vinduer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 953 305.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av vinduer, omlegging av stoppekraner fra kjellerleilighet til fellesarealer, samt innledende arbeid med tilstandsvurdering av rør.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 709 875 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 709 847.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 235 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 110 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerhuset AS.

Lån

Frognerhuset AS har lån i Obos-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 127 912	1 118 774	1 121 000	1 116 000
Andre inntekter	3	180 070	84	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 307 982	1 118 858	1 121 000	1 116 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 212	-1 692	-2 000
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-71 533	-69 550	-72 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-1 788	-95 624	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 132 040	-994 427	-190 800	-235 000
Forsikringer		-106 328	-102 050	-107 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-135 327	-107 815	-114 851	-132 500
Energi/fyring	9	-335 307	-150 797	-272 000	-162 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 424	-90 501	-95 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-75 867	-99 408	-67 000	-73 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 953 305	-1 723 383	-938 343	-897 000
DRIFTSRESULTAT		-1 645 323	-604 525	182 657	219 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 639	8 272	100	0
Finanskostnader	12	-69 191	-81 263	-66 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 552	-72 991	-65 900	0
ÅRSRESULTAT		-1 709 875	-677 516	116 757	219 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 709 875	-677 516		

AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

**ORG.NR. 931 489 682, KUNDENR. 7804****BALANSE**

	Note	2021	2020
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		52	25 075
Forskuddsbetalte kostnader		46 019	49 505
Driftskonto OBOS-banken		339 186	48 152
Sparekonto OBOS-banken		1 507 841	3 503 796
SUM OMLØPSMIDLER		1 893 098	3 626 528
SUM EIENDELER		3 730 965	5 464 395
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		1 047 047	2 756 922
SUM EGENKAPITAL		1 155 047	2 864 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 287 667	2 399 435
Borettsinnskudd	16	105 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 392 667	2 504 435
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 320	6 321
Leverandørgjeld		171 561	62 854
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		370	367
Annen kortsiktig gjeld		0	25 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 251	95 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 730 965	5 464 395
Pantstillelse	17	6 255 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.05.2022
Styret i Aktieselskapet Frognerhuset

Anne Marit Karlsen/S/

Jeanne Kjøsterud/S/

Emilie L. S. 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.

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. 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	11 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 127 912

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
------------------------	----



Tilskudd Oslo Kommune, Byantikvaren	180 000
SUM ANDRE INNTEKTER	180 070

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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 2020/2021, og er på kr 12 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 788
SUM KONSULENTHONORAR	-1 788

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 831 142
Drift/vedlikehold VVS	-217 432
Drift/vedlikehold elektro	-10 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 700
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 132 040

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 395
Vann- og avløpsavgift	-56 738
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-53 463
Eiendomsskatt næring	-9 235
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 327

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 473
Fjernvarme	-323 834



SUM ENERGI / FYRING **-335 307**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 379
Driftsmateriell	-2 188
Vaktmestertjenester	-9 375
Renhold ved firmaer	-24 000
Snørydding	-5 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-176
Drivstoff biler, maskiner osv.	-950
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 867

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 045
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
SUM FINANSINNTEKTER	4 639

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 434
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 757
SUM FINANSKOSTNADER	-69 191

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**AKSJEKAPITAL**

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

fordelt på 108 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er beboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	300 565
Nedbetalt i år	111 768
	-2 287 667

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 287 667****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig **-105 000**

SUM BORETTSINNSKUDD **-105 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 000
Pantelån	2 287 667
TOTALT	2 392 667

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 815 387
Tomt	22 480
TOTALT	1 837 867

Forslag om salg av kontorlokalene (krever 2/3-dels flertall av stemmene)

Styret ber generalforsamlingen vurdere om kontorlokalene, som gården i dag leier ut, bør selges med sikte på å skaffe midler til nødvendig vedlikehold og reparasjon av gården i kommende år, samt sanering av gjeld.

Bakgrunn for forslaget:

Gården bærer preg av mange års forsømt vedlikehold og til dels dårlig gjennomførte vedlikeholdsarbeider. Styret er kjent med og mener at følgende vedlikeholdstiltak må gjennomføres i kommende år:

Fasade: Det er behov for rehabilitering av fasaden da manglende mørtel/fuger fører til vanninntrengning rundt vinduer, dører etc.

Rør: Styret har innledet arbeidet med kartlegging av tilstand på rør. Deler av avløpsrørene i gården er mer enn 100 år gamle, med forventet levetid på 50 år. Det har vært flere lekkasjer fra rør de siste årene. Det er svært prekært å få gjort noe med dette. De gjentatte skadene har medført at kostnader til forsikring har steget betydelig de siste årene. I 2022 er forsikringskostnader kr 110 390, hvilket vil si at den enkelte aksjonær i snitt betaler kr 9 200 i forsikring per år over husleien. Etter eventuell rehabilitering av rør og øvrige vedlikeholdstiltak vil styret kunne reforhandle forsikringsavtalen.

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg i fellesområder, som oppganger, kjeller og loft er gammelt og bør skiftes ut.

Tak: det er usikkerhet rundt tilstanden. Tre av karnappene er utbedret av taktekker de siste årene, men det er ikke foretatt grundig kartlegging av tilstanden på resten av taket.

Maling: Det må gjennomføres maling av de vinduene og dørene som ikke er rehabilitert, slik som i utleielokale og øvrige vinduer som tidligere er skiftet ut. Rehabiliterte vinduer bør males utvendig hvert 5-6 år.

Sanering av gjeld: Gården har per d.d. kr 2 241 234 i fellesgjeld. Ved salg av utleielokalene kan gjelden saneres, noe som vil medfører reduserte felleskostnader for aksjonærene. Månedlige renter på lånet er for øyeblikket kr 6 381, mens månedlige avdrag er kr 9 130. Årlige kostnader til renter og avdrag beløper seg til kr 186 732. I snitt utgjør dette kr 16 975 per leilighet og betales over husleien. Gjelden fordeler seg på 11 av gårdens 12 leiligheter. (Gjelden er noe ulikt fordelt mellom leilighetene, og kjellerleilighet har ikke andel i fellesgjeld og betaler heller ikke renter/avdrag på denne)

I tillegg er det ønskelig å ha midler til følgende tiltak, som ikke er kritiske, men ønskelige:

Oppussing av oppganger

Nytt callinganlegg

Nye inngangsdører

Utvendig sykkelbod

Nytt søppelskur

Bistand med hagen fra anleggsgartner

Ny port mot Lille Frogner Alle.

Når det gjelder utleielokalet er husleien for øyeblikket på kr 21 060 per måned. Altså en årlig leieinntekt på kr 252 720. Ved omregulering til bolig vil dette kunne erstattes av en regulær husleie i tråd med gårdens øvrige boenheter hensyntatt størrelsen. Husleien vil dermed med dagens husleienivå eks. betjening av fellesgjeld kunne settes til 7-8.000 kroner.

Styret har fått foretatt en verddivurdering av lokalene dersom det selges med sikte på omregulering til bolig:



Kr 90 000 per kvm slik lokalet er i dag - og dersom kjøper selv foretar omregulering og etablerer bad i lokalene

Kr 110 000 per kvm dersom selskapet foretar omregulering til bolig og etablerer bad i lokalene før salg. I slikt tilfelle må gården bekoste prosjektleder til å gjennomføre endringer og omregulering.

Lokalet er oppgitt til 154 kvm, men må måles opp på nytt for eksakt vurdering av størrelse m.m.

Med utgangspunkt i en størrelse på 154 kvm vil salgpris for lokalene da ligge fra kr 13 860 000 til kr 16 940 000.

Styret anbefaler gårdens aksjonærer å slutte seg til anbefalingen om salg av utleielokalene. Salg vil medføre at gården kan gjennomføre svært nødvendige vedlikeholdstiltak, sanere gjeld og derigjennom redusere husleiekostnadene, samt ha en betydelig buffer med sikte på fremtidige vedlikeholdstiltak.

Den nåværende leiekontrakten for lokalet utløper 31.12.2022 og har hittil blitt reforhandlet hvert 3. år. Det vil da være et egnet tidspunkt for å igangsette salgsprosessen og gi leietaker tilstrekkelig oppsigelsestid.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at prosessen med å selge utleielokalene igangsettes med sikte på salg etter 31.12.2022

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.

Parkering

Aksjeselskapet har ingen parkeringsplasser. Det vises til husordensreglene med tanke på 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.

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.

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	Rehabilitering vinduer
2017 - 2017	Brannsikring
2002 - 2003	Rehabilitering fasade



7804 Frognerhuset AS

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](mailto: oef@obos.no)

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