



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 368 911
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Amund Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		495 985	512 559
Sum inntekter		495 985	512 559
Kostnader			
Annen driftskostnad		387 791	583 689
Sum kostnader		387 791	583 689
Driftsresultat		108 194	-71 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 385	2 498
Sum finansinntekter		13 385	2 498
Annen finanskostnad		69 511	71 729
Sum finanskostnader		69 511	71 729
Netto finans		-56 126	-69 231
Ordinært resultat før skattekostnad		52 068	-140 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 068	-140 361
Årsresultat		52 068	-140 361
Totalresultat		52 068	-140 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 068	-140 361
Sum overføringer og disponeringer		52 068	-140 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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			
Andre fordringer		104 928	89 625
Sum fordringer		104 928	89 625
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 953	97 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 953	97 064
Sum omløpsmidler		253 881	186 690
SUM EIENDELER		253 881	186 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 441 981	1 494 049
Sum opptjent egenkapital		-1 441 981	-1 494 049
Sum egenkapital		-1 441 981	-1 494 049
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 619 920	1 660 907
Sum annen langsiktig gjeld		1 619 920	1 660 907
Sum langsiktig gjeld		1 619 920	1 660 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 536	381
Leverandørgjeld		54 233	-3 919
Annen kortsiktig gjeld		12 173	23 369
Sum kortsiktig gjeld		75 942	19 831
Sum gjeld		1 695 862	1 680 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 881	186 690



ÅRSBERETNING FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Ebbing	Frognerveien 52 B
Styremedlem	Kristina Aass	Frognerveien 52 A
Styremedlem	Dobri Jekov	Frognerveien 52 A
Styremedlem	Sophie-Louise Matlary	Frognerveien 52 B
Varamedlem	Mattias Ljungqvist	Frognerveien 52 A

Generelle opplysninger om Boligsameiet Frognerveien 52

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Frognerveien 52 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988368911, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 52 A

Frognerveien 52 B

Gårds- og bruksnummer :

212 366

Boligsameiet Frognerveien 52 har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 2 møter og i tillegg er saker behandlet og fulgt opp via e-post. Sakene som har vært behandlet har stort sett vært knyttet til ordinær drift samt vedlikeholdsarbeider.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 60 000 til vedlikehold som hovedsakelig skal benyttes til nye avløpsrør som lenge har stått på listen over nødvendige utbedringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2018.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuell leverandør har styret budsjettert med noe høyere energikostnader enn i 2017.

Forsikring

Sameiet var lovet en reduksjon av forsikringspremien for 2016, men dette blir først delvis implementert i 2017. Premiereduksjonen er et resultat av at sameiet har utført brannsikringstiltak påkrevd iht Brannforskriften.

Lån

Boligsameiet Frognerveien 52 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.04.2018

Styret i Boligsameiet Frognerveien 52

Anette Ebbing

Kristina Aass

Dobri Jekov

Sophie-Louise Matlary



Generell informasjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84422481. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 uteutstyr. Har sameiet 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.

Energimerking

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

Nye nøkler og skilt til porttelefon/ringeklokke

Ved behov for nye nøkler til hovedinngangsdører ta kontakt med styret. Nye skilt til porttelefon kan kjøpes hos Lås og nøkkel AS, Neuberggaten 21.



Større vedlikehold og rehabilitering, historikk

2016	Nye lysarmaturer i fellesarealene	Nye led lamper i begge oppganger samt kjeller og loft. Arbeid utført av Holmen Elektro AS
2016	Brannsikring av trapperom	Gjenstående leilighetsdør og boddør skiftet ut. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Brannsikring av trapperom	Nye branndører til kjeller og loft samt utskifting av leilighetsdører og boddører i oppgangene som ikke holdt forskriftskravet til brannsikring. En leilighetsdør og en boddør gjenstår. Hull og skader i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er utbedret og brannsikret. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Reparasjon av pusskader	Arbeid utført i portalen samt i kjeller. Utført av Bryn Bygg AS
2015	Installert nytt brannvarslingsanlegg	Begge oppganger samt kjeller og loft. Utført av Romerike Svakstrøm AS
2015	Oppussing av oppganger	Vegger, tak og trapper malt. Skader utbedret. Arbeid utført av Janusz Piechota.
2015	Spyling og inspeksjon av avløpsrør	Arbeid utført av PowerClean AS
2014	Piperehabilitering	Skorsteinsrehabilitering med glidestøp, nye feieluker. Oslo Murmesterbedrift AS
2013	Nye utelamper	Nye utelamper i bakgård og mot gate. Arbeid utført av Holmen Elektro AS
2005	Utbedring/omlegging av tak	Usikkerhet omkring tidspunkt for utførelse Ingen opplysninger om firma som utførte arbeidet.
2005	Rehabilitering av fasaden	Usikkerhet omkring tidspunkt for utførelse Ingen opplysninger om firma som utførte arbeidet.



7369 - BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	493 080	493 080	493 500	493 000
Andre inntekter	3	2 905	19 479	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		495 985	512 559	493 500	493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-49 240	-47 933	48 000	49 500
Kontingenter		0	-950	-950	1 000
Drift og vedlikehold	4	-22 922	-232 429	-100 000	60 000
Forsikringer		-89 574	-96 019	-65 000	70 000
Kommunale avgifter	5	-103 828	-103 828	-104 000	104 000
Energi/fyring		-22 929	-18 585	-19 000	24 000
Kabel-/TV-anlegg		-45 936	-47 198	-48 000	46 000
Andre driftskostnader	6	-53 362	-36 747	-40 000	60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-387 791	-583 689	-344 950	414 500
DRIFTSRESULTAT		108 194	-71 130	148 550	78 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	13 385	2 498	2 000	10 000
Finanskostnader	8	-69 511	-71 729	-70 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 126	-69 231	-68 000	-60 000
ÅRSRESULTAT		52 068	-140 361	80 550	18 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		52 068			



7369 - BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56	2 903
Kortsiktige fordringer	9	104 872	86 722
Driftskonto OBOS-banken		148 953	97 064
SUM OMLØPSMIDLER		253 881	186 690
SUM EIENDELER		253 881	186 690
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 441 981	-1 494 049
SUM EGENKAPITAL		-1 441 981	-1 494 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 619 920	1 660 907
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 619 920	1 660 907
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 173	14 554
Leverandørgjeld		54 233	4 896
Påløpte renter		5 977	381
Påløpte avdrag		3 559	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 942	19 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 881	186 690
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2018,

STYRET I BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 52


Anrie Ebbing


Kristina Aass


Dobri Jekov


Sophie-Louise Matlay

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

ANTALL ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	493 080

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utbetaling, returnert	2 905
SUM ANDRE INNETEKTER	2 905

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 706
Drift/vedlikehold VVS	-2 280
Drift/vedlikehold elektro	-4 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 559
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 922

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-52 946
Feieavgift	-3 413
Renovasjonsavgift	-47 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-103 828

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 600
Lyspærer og sikringer	-747
Vaktmestertjenester	-9 655
Renhold ved firmaer	-27 088
Andre fremmede tjenester	-650
Trykksaker	-15
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Porto	-337
Kontingenter	-950
Bank- og kortgebyr	-2 220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 362

NOTE: 7**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Andre renteinntekter	13 165
SUM FINANSINNETEKTER	13 385

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS-banken	-68 961
Gebyr lån OBOS-banken	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-69 511

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikring	58 333
Get	46 539
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	104 872

Posten "Get" inkluderer mottatt, ikke betalt faktura som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015

-1 700 000

Nedbetalt tidligere

39 093

Nedbetalt i år

40 987

-1 619 920

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 619 920