



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950449268

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 700 957	2 226 800
Sum inntekter		2 700 957	2 226 800
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		6 049 458	1 814 792
Sum kostnader		6 445 420	2 210 754
Driftsresultat		-3 744 463	16 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 147	14 777
Sum finansinntekter		20 147	14 777
Annen finanskostnad		421 910	232 953
Sum finanskostnader		421 910	232 953
Netto finans		-401 763	-218 176
Resultat før skattekostnad		-4 146 226	-202 130
Årsresultat		-4 146 226	-202 130
Totalresultat		-4 146 226	-202 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 146 226	-202 130
Sum overføringer og disponeringer		-4 146 226	-202 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 110 916	1 421 303
Sum varige driftsmidler		9 973 686	10 284 073
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 973 686	10 284 073
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 137	53 063
Andre fordringer		166 276	162 063
Sum fordringer		180 413	215 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		151 044	888 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 044	888 346
Sum omløpsmidler		331 457	1 103 472
SUM EIENDELER		10 305 143	11 387 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 393 021	3 246 795
Sum opptjent egenkapital		-7 393 021	-3 246 795
Sum egenkapital		-7 388 421	-3 242 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 550 330	4 321 813
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 550 330	14 321 813
Sum langsiktig gjeld		17 550 330	14 321 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 430	41 971
Leverandørgjeld		106 123	244 286
Annen kortsiktig gjeld		34 681	21 670
Sum kortsiktig gjeld		143 234	307 927
Sum gjeld		17 693 564	14 629 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 305 143	11 387 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355161

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 700 957	2 226 800
Sum inntekter		2 700 957	2 226 800
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 387	310 387
Annen driftskostnad		6 049 458	1 814 792
Sum kostnader		6 445 420	2 210 754
Driftsresultat		-3 744 463	16 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 147	14 777
Sum finansinntekter		20 147	14 777
Annen finanskostnad		421 910	232 953
Sum finanskostnader		421 910	232 953
Netto finans		-401 763	-218 176
Resultat før skattekostnad		-4 146 226	-202 130
Årsresultat		-4 146 226	-202 130
Totalresultat		-4 146 226	-202 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 146 226	-202 130
Sum overføringer og disponeringer		-4 146 226	-202 130



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 862 770	8 862 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 110 916	1 421 303
Sum varige driftsmidler		9 973 686	10 284 073
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 973 686	10 284 073
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 137	53 063
Andre fordringer		166 276	162 063
Sum fordringer		180 413	215 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		151 044	888 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 044	888 346
Sum omløpsmidler		331 457	1 103 472
SUM EIENDELER		10 305 143	11 387 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600



Sum innskutt egenkapital	4 600	4 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 393 021	3 246 795
Sum opptjent egenkapital	-7 393 021	-3 246 795
Sum egenkapital	-7 388 421	-3 242 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 550 330	4 321 813
Øvrig langsiktig gjeld	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 550 330	14 321 813
Sum langsiktig gjeld	17 550 330	14 321 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 430	41 971
Leverandørgjeld	106 123	244 286
Annen kortsiktig gjeld	34 681	21 670
Sum kortsiktig gjeld	143 234	307 927
Sum gjeld	17 693 564	14 629 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 305 143	11 387 545



Organisasjonsnr: 950 449 268
BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5026

BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Schaftelokka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hjertestarter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Blir valgt på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

Styrehonorar har stått stille i lang tid. Nåværende styret maner til en liten økning over tid, og starter med 5000 i år, fra kr 75 000 til kr 80 000. Nivået diskuteres løpende med OBOS for å vurdere at vi er i tråd med normen ellers i Norge for styregodtgjørelse.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

Hjertestarter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet manglende entusiasme for å stille til hjertestarter kommite (ettersom styret ikke har tid til å følge dette opp), foreslås det å motvirke vedtaket fra i fjor om å sette opp hjertestarter i bygget.

Forslag til vedtak

Det installeres ikke hjertestarter, jf. vedtak fra i fjor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tina Olson stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Fredrik Dyrkoren



Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

1. Heisprosjekt

I 2024 ferdigstilte vi arbeidet med utskiftning av heisene, som ble planlagt i 2023. Heiskonsulenten fungerte som rådgiver, og Orona ble valgt som leverandør. Skiftet ble gjennomført perioden januar til mai og ble levert i henhold til tidsplan. Leveransen har dessverre vært preget av mange problemer i ettertid, blant annet betydelig nedetid. Styret er i løpende dialog med Orona og vurderer en mulig erstatningssak i 2025.

2. Belysning i oppgangene

I forbindelse med utskiftning av heisene, ble lampene i oppgang A og B også byttet ut. Dette har bidratt til bedre belysning og en oppgradering av fellesområdene.

3. Generalforsamling og dugnad

Generalforsamlingen ble avholdt i mars, og sameiets årlige dugnad fant sted i mai. Oppslutningen om dugnaden var god, og vi takker alle beboere som deltok for deres innsats!

4. Gartner til forhagen

Vi engasjerte en gartner for å vedlikeholde forhagen. Dette har bidratt til et penere og mer innbydende uteområde.

5. Service og vedlikeholdsrunde på ringeklokker

Vi hadde i vår service og vedlikeholdsrunde på ringeklokker. Styret er ikke fornøyd med nåværende servicepartner (som også installerte det).

5. Ny internettleverandør

Sameiet har signert ny kontrakt med GlobalConnect som internettleverandør, noe som vil gi oss bedre og raskere fibernett, samt redusere kostnadene med ca. 150 000 kroner i året.

6. Besparelser på drift

Ved optimalisering av bergvarmeanlegget og redusert tømning av søppeldunker vil vi spare rundt 100 000 kroner årlig fremover. Feil på bergvarmeanlegget ble rettet opp, og flytting av søppeldunker bak porten har redusert antall tømninger og uønsket bruk fra nabogårder. Noen har bemerket lavere effekt fra sine radiatorer, men styret tilskriver dette til individuelle preferanser, uegnede eller gamle radiatorer og opplever ikke at det er for kaldt i bygget vårt.

Videre har vi forhandlet ned rentene på våre lån med 20 basispunkter, dette tilsvarer 15 000 kroner i året.

7. Tilskudd fra offentlige etater

Vi mottok tilskudd på totalt 300 000 kroner i 2024:

- ENOVA energikartlegging: ca. 100 000 kroner
- Utskiftning av heiser: ca. 200 000 kroner

8. Felleskostnader

Dessverre måtte vi øke felleskostnadene i 2024. Beslutningen ble tatt etter grundige økonomiske analyser i samarbeid med OBOS.



9. Ny leietaker i næringslokalene

Etter at kontrakten med tidligere leietaker BodyFly ble avsluttet, jobbet styret hardt for å sikre ny leietaker. I november fikk vi på plass Frogner Dyreklinikk som ny leietaker. Dette gir økte leieinntekter på ca. 25 %, noe som tilsvarer 750 000 kroner over leieperioden.

- Styret håndterte også en lang og krevende depositumsak mot tidligere leietaker, som resulterte i en tilbakeholdelse på ca. 100 000 kroner, som vi er fornøyd med.

10. Kontroll av tekniske installasjoner

Vi gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og rettet opp i påviste avvik. I tillegg ble hovedvannkranen inspisert for å sikre at den fungerer som den skal.

Styret takker beboerne for et godt samarbeid i 2024 og ser frem til et nytt år med nye prosjekter og videre utvikling av sameiet.

11. Generelle henvendelser

Styret mottar flere henvendelser i uken fra beboere og andre interessenter i sameiet vårt. Det tar tid å besvare disse. Takk for at dere har tålmodighet og stoler på at vi kommer tilbake til deg når tiden er riktig for styret, gitt alt det andre arbeidet vi gjør for sameiet.

Alt i alt er vi fornøyde med å ha kuttet kostnader for ca. 250 000 kroner, fått offentlige tilskudd på 300 000 samt og økt inntektene fra næringslokalet betraktelig. Vi liker mindre at det også har vært nødvendig å øke felleskostnadene slik vi har gjort i 2024, selv om det var strengt nødvendig, og også anbefalt av OBOS.

Vennlig hilsen,

Styret i Frognerveien 20



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Dette skyldes i all hovedsak oppgradering av heisene og nye lys i oppgangen, men også økte kostnader på strøm, forsikringer og andre tjenester borettslaget kjøper på løpende basis.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak ifbm. heis.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 188 223 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fom. 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		795 545	930 248
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 146 226	-202 130
Tilbakeføring av avskrivning	15	310 387	310 387
Økning annen langsiktig gjeld		6 487 874	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 259 357	-242 960
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-607 322	-134 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		188 223	795 545
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		331 457	1 103 472
Kortsiktig gjeld		-143 234	-307 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		188 223	795 545



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 427 128	2 226 800	2 219 000	2 681 000
Andre inntekter	3	273 829	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 700 957	2 226 800	2 219 000	2 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	15	-310 387	-310 387	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 103	-8 455	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 600	-128 005	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-11 302	-86 358	-15 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-4 307 199	-249 362	-205 000	-150 000
Forsikringer		-208 604	-184 987	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-418 165	-406 992	-439 095	-495 000
Energi/fyring	10	-323 239	-235 971	-225 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 125	-309 008	-313 000	-326 000
Andre driftskostnader	11	-315 121	-205 655	-207 000	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 445 420	-2 210 754	-1 829 670	-2 095 000
DRIFTSRESULTAT		-3 744 463	16 046	389 330	586 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 147	14 777	0	0
Finanskostnader	13	-421 910	-232 953	-253 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-401 763	-218 176	-253 000	-452 000
ÅRSRESULTAT		-4 146 226	-202 130	136 330	134 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 146 226	-202 130		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 687 770	7 687 770
Tomt		1 175 000	1 175 000
Andre varige driftsmidler	15	1 110 916	1 421 303
SUM ANLEGGSMIDLER		9 973 686	10 284 073
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 137	53 063
Forskuddsbetalte kostnader		166 276	162 063
Driftskonto OBOS-banken		47 470	449 183
Sparekonto OBOS-banken		103 574	439 163
SUM OMLØPSMIDLER		331 457	1 103 472
SUM EIENDELER		10 305 143	11 387 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	16	-7 393 021	-3 246 795
SUM EGENKAPITAL		-7 388 421	-3 242 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 550 330	4 321 813
Borettsinnskudd	18	10 000 000	10 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 550 330	14 321 813
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 681	21 621
Leverandørgjeld		106 123	244 286
Påløpte renter		2 430	22 790
Påløpte avdrag		0	19 181
Annen kortsiktig gjeld		0	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 234	307 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 305 143	11 387 545
Pantstillelse	19	19 500 000	16 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Borettslaget Frognerveien 20

Adrian Salater Stålesen/s/

Tina Diane Olson/s/

Patrick Andreassen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 786 467
Forretningslokale	325 210
TV/Internett	274 818
Eiendomsskatt	40 633
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 427 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Depositum	73 829
Tilskudd fra Oslo Kommune	200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	273 829

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 987, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 302
SUM KONSULENTHONORAR	-11 302

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Heiskonsulenten AS, prosjektledelse	-227 578
Plan- og bygningsetaten, driftsgodkjenning og gebyr	-9 440
Orona Norway AS, utskiftning av to heiser	-3 793 093
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 030 111
Drift/vedlikehold bygninger	-95 317
Drift/vedlikehold VVS	-91 818
Drift/vedlikehold elektro	-45 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 680
Kostnader dugnader	-3 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 307 199

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 273
Vann- og avløpsavgift	-243 541
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-127 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 165

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 880
Olje	-305 358
SUM ENERGI / FYRING	-323 239

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 810
Vaktmestertjenester	-194 642
Andre fremmede tjenester	-894
Trykksaker	-1 031
Andre kostnader tillitsvalgte	-987
Andre kontorkostnader	-107 666
Porto	-1 125
Bank- og kortgebyr	-2 966
Øreavrundning	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-315 121

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	17 833
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 314
SUM FINANSINNEKTER	20 147

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-421 874
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-421 910

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.211/bnr.96

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bergvarme		
Tilgang 2018	2 777 301	
Avskrevet tidligere	-1 388 655	
Avskrevet i år	-277 731	
		1 110 915
Gjerde		
Tilgang 2020	130 625	
Avskrevet tidligere	-97 968	
Avskrevet i år	-32 656	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 110 916

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 519 011

Nedbetalt i år 86 006

1 894 983

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018 -3 220 552

Nedbetalt tidligere 879 728

Nedbetalt i år 156 337

2 184 487

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -3 487 874

Nedbetalt i år 17 014

3 470 860

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**7 550 330****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -10 000 000

SUM BORETTSINNSKUDD -10 000 000**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 10 000 000

Pantelån 17 550 330

TOTALT 27 550 330

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 7 687 770

Tomt 1 175 000

TOTALT 8 862 770

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YV3W7-TB7NM-HSKYE-AWNT8-OFNX2-QTUHU



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 5026 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.