



Årsmøte 2020

Frognerkompleks Eierseksjoner
22. juni 2020

Ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Frognerkompleks Eierseksjoner årsmøte 22. juni kl. 18:00, Frogner Kino.

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frognerkompleks Eierseksjoner det kommende året.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Informasjon om rør- og våtromsprosjektet starter kl.18.00
3. Finansiering av rør- og våtromsprosjektet
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A)
7. Forslag B)
8. Valg av tillitsvalgte

Hvem kan delta på møtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Bernhard Havig Os

Annika Ekås

Nishant Fafalia

Frithjof Knudtzen

Anders Holen Rom

Jan Vardøen

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Informasjon om rør- og våtromsprosjektet starter kl.18.00

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Svend Haugen fra Norconsult kommer og informerer om rør-og baderomsprosjektet.

Forslag til vedtak

...

Finansiering av rør-og våtromsprosjektet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Presentasjon av de ulike finansieringsmulighetene av styremedlem Nishant Fafalia og Obos.

Forslag til vedtak

...

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5569 Ferdigstilt årsrapport.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bernhard Havig Os	Frognerveien 30 E
Styremedlem	Annika Ekås	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Nishant Fafalia	Frederik Stangs Gate 43
Styremedlem	Frithjof Knudtzen	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Anders Holen Rom	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Jan Vardøen	Blylagveien 89
Varamedlem	Ann-Christin Harr	Frederik Stangs Gate 43
Varamedlem	Line Renee Woxen	

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Frognerkompleks Eierseksjoner

Sameiet består av 65 seksjoner.

Frognerkompleks Eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971488034, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 30 A-E
Frederik Stangs Gate 43
Frederik Stangs Gate 45

Gårds- og bruksnummer :
212 346

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Frognerkompleks Eierseksjoner 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Arbeid utført i styreperioden:

- Rørprosjekt - valg av prosjektansvarlig Norconsult, utarbeidelse og gjennomgang info til/fra sameiere, tilbudsenterprise samt to ganger fysisk sjekk av utvalgte leiligheter
- Vibbo - digital plattform for bedre informasjon og kommunikasjon mellom styret og sameiere
- Fjerning av oljetank
- Vedlikehold/utskifting av rør i kjeller etter vannlekkasje
- Vedtektene og Husordensreglene er under revidering.
- Utsendelser av info på Vibbo, besvarelser og oppfølging på henvendelser vedr enkeltsaker
- Ekstraordinært årsmøte avholdt i september for valg av ny styreleder
- HMS gjennomgang, forbedre rutiner.
- Avholdt dugnad vår -20, innkjøp og montering av hagemøbler sommer -19.
- Gjennomgang av boder i fellesareal
- Bakgård oppg. A: møte med renovasjonsetaten vedr renovasjon.

Enhver sak/vedlikeholdsoppdrag krever koordinering før og under arbeidet, og kontroll etter avslutning. Avhengig av oppdrag, må det enkelte styremedlem bruke av både arbeidstid og fritid under gjennomføring av enkeltprosjekter. Det legger spesielle byrder på styremedlemmene, som i tillegg til styrevervet, er fullt opptatt med annet yrkesarbeid.

Styrearbeid

Styret har bestått av 6 styremedlemmer og 2 varamedlemmer inneværende periode.

Gunnar Eckbo var styreleder fra årsmøte den 6.mai 2019 til den 23.september 2019. Bernhard Os ble innvalgt som ny styreleder ved Ekstraordinært årsmøte den 23.september 2020.

Styret har hatt flere styremøter og flere saker har også blitt diskutert og avgjort over e-post. Det har vært større og mindre saker som styret har behandlet.

Rørprosjektet har vært det største og mest tidkrevende arbeide i denne perioden. Det er nedlagt betydelig innsats fra styremedlemmer for å få til den beste løsning for gården.

Tidkrevende har det også vært å få tak i sameiere som står med feil kontaktdata hos Obos eller ikke er registrert med kontaktdata.

Styret ønsker å få så mange som mulig inn på digital plattform Vibbo. Det vil gjøre vår styrehverdag mye enklere og kostnadsbesparende.

Det som derimot er mest synlig for alle;

1)Kjeller og loft er ryddet rene for hensatte gjenstander. Stor takk til alle som stilte på dugnad.

2)Klatreplanten er dessverre blitt fjernet langs veggene i store gårdsrom og det er sårskader på veggene. Styret vedtok på befaring med flertallsbeslutning kun å beskjære klatreplanten langs veggene i store gårdsrom. Daværende styreleder varslet ikke utførende tilbudsyster om at det kun skulle beskjæres, og ikke fjernes. Derfor ser det slik ut, og med den merkostnaden det vil koste for å få veggene rehabilitert.

Styret legger ut informasjon på Vibbo slik at en del spørsmål som tidligere har gått til styret, enkelt finner man svar på her. I forbindelse med overgang fra papirarkiv til digitalt arkiv så tar dette en del tid.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester

Frognerkompleks Eierseksjoner har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Managements AS v/ Roar Holth. Tjenesten omfatter sjekk av fellesarealer, dører, skifte pærer etc. ved behov, sjekke for vannlekkasjer, rydde søppel og diverse utomhusarbeid. Tjenesten koster for 2 timer x 2 dager i uken kr 12 023,98 pr mnd. (2019 kr 11 674.-)

Trapperenhold og avfallssortering.

Papillon Services AS v/ Nihad Smailagic har hatt trapperenholdet siden 2003, nåværende pris er kr 11 080 pr mnd.

Firmaet har også tatt ekstraoppdrag for sameiet, etter faktura. Det er styrets oppfatning at denne ordningen fungerer svært tilfredsstillende.

Renholdet omfatter ikke rengjøring i fellesarealene etter oppussing i de enkelte seksjoner, her må den ansvarlige sameier trå til selv, evt pålegge sin entreprenør jobben. Trappene rengjøres én gang i uken i månedene september-april og annenhver uke i mai-august.

Nøkler/skilt

Info om nøkler ligger på Vibbo

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på Vibbo.

Skadedyrkontroll

Rentokil har vært engasjert siden 2017 da det hadde vært tilfeller av rotter i gården. Det er utplasserte åtekasser som blir sjekket 6 ggr årlig.

Det er de to siste årene ikke registrert rotter i kjeller, men ved restavfall så er det det siste året registrert aktivitet. Tjenesten koster kr 10 000 pr år.

Kabel-TV bredbånd fra GET

Avtale med Get er fornyet fra august -19 med virkning fra 4.kv med en reduksjon for 2019 på kr 23 000.-. For 2020 vil reforhandlet avtale bety årlig kostnadsreduksjon på ca kr 78 000.- Sameiet har en avtale med Get om levering av TV og Internett tjenester. Denne avtalen heter Flex Medium og innebærer at alle seksjoner har tilgang på en av følgende løsninger uten ekstra kostnad:

- Kombinasjon av TV og 30Mbps internett (levert løsning dersom du ikke har valgt noe annet)
- 300 Mbps internett uten TV
- TV inkludert familiepakke, uten internett

Dersom du som seksjonseier ønsker å endre på hvilken løsning du vil ha er det bare å ta kontakt med Get direkte på 21 54 54 54.

Oppgraderinger utover avtalen kan tas med Get direkte og vil faktureres hver enkelt seksjon.

Forsikring

Gården er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 82900428.

Det var i perioden to skadesaker. En ble utløst ved pulverapparat i leilighet. Den andre en vannlekkasje fra bad hvor vann rant ned til stue i etasjen under.

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 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 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.

Forsikringspremien for 2020 har økt til kr 410 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i gården.

HMS - Brannsikringsutstyr

Rømningsveier skal ikke være blokkert.

Fjerning av hensatte gjenstander på loft og kjeller anser styret som en viktig del av HMS. Lagring av gjenstander i fellesarealer slik det tidligere har blitt praktisert ønsker styret at ikke lenger skal være tillatt.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Gården har brannvarslingssystem i fellesarealer som går direkte til Brann- og redningsetaten.

Det er pr dags dato ikke brannslukningsapparater på loftet. Styret anser det som et helt nødvendig brannforebyggende tiltak. Det avventes priser fra flere leverandører.

Brannslukningsapparater med selvlysende merking vil bli montert på innsiden av hver inngangsdør på loftet. Totalt 14 stk.

Salg og utleie av seksjoner

Det ble overdratt 9 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i 2019.

Utleie; det er viktig at alle sameiere som leier ut sin seksjon sender inn navn og tlf nr til ny leietaker Dette er også nedfelt i husordensreglene § 12, men blir ikke konsekvent fulgt opp. Ved evakuering MÅ vi vite hvem som leier her.

Gården hadde i mai 2020 en vannlekkasje fra en utleieleilighet hvor det rant vann ned til seksjonen under.

Styret hadde ingen informasjon på leietaker, og det medførte mye merarbeid for styret og for sameier som oppdaget vann i taket i sin seksjon. Vi ber derfor alle registrere sine leietakere på Vibbo.

Innkrevning av husleie

Det er 7 restanser pr 10.06.20, ingen inkassosaker.

Rørprosjektet

Norconsult har blitt engasjert for å bistå med gjennomføring av anbudskonkurranse samt prosjektledelse av rørprosjektet. I skrivende stund er det gjennomført tilbudsbefaring med 4 entreprenører; VBM Byggfornyelse, AF Byggfornyelse, Sans Bygg og

Baderomsentreprenøren. Avklaringsmøter er avholdt med noen av entreprenørene og tilbud er sendt inn. Det jobbes for tiden med evaluering av tilbudene og det siktes mot oppstart av prosjektet i løpet av høsten 2020.

Frogner kino

Etter nitidig oppussing som startet i 2017, og etter å ha ligget brakk i 10 år, ble Frogner Kino åpnet på nytt i november i fjor, i 1926 drakt. Det har vært en meget langtekkelig og kostbar arbeid, men målsetning har vært å føre stedet tilbake til Lars Backers opprinnelig tegninger. Med renoverte kunst av Per Krog og Axel Revold og med støtte fra Byantikvaren. Alt av utført arbeid tilfredsstiller Tech17 krav. Det har vært en utfordring, da vi ikke vil gå i kompromiss med kinoens estetikk. Men det gikk til slutt!

Programmet består av filmer til familien, gamle klassikere og nye kvalitetsfilmer. Den lille kafeén "Punchebollen" ble gjenåpnet, også ført tilbake til sitt opprinnelige interiør.

Publikummet har tatt i mot kinoen med åpne armer og vi opplever at en veldig stor andel av besøkende er fra strøket. Det er veldig gledelig, vi ønsker å være en ekte bydelskino!

Vi bestreber å være en del av lokalmiljøet og være gode naboer som påfører gården noe positivt. Vi er lydhør for tilbakemeldinger, skulle det være ros eller ris, setter vi stor pris at det formidles til oss, dørene vil alltid være åpne for det!

Jan Vardøen, eier. Tove Kampestuen, daglig leder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 579 329,-. Dette er kr 198 329,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddsmidler fra OBOS gir tilbake.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 866 546,-. Dette er kr 253 265,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 646 413,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 1 507 218,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 055 000,- til ordinær drift og vedlikehold, samt større vedlikehold som dører ut til bakgård etc.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 2020. Vi har ikke medregnet endring i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader

som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82900428. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Lån

Frognerkompleks Eierseksjoner har lån i Handelsbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerkompleks Eierseksjoner.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2019 • Resultatregnskap for 2019 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 avgjøre 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>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Håkon Andersen-gott

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-761018

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-06-08 13:53:24Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Frognerkompleks Eierseksjoner

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 379 280	3 332 400	3 381 000	3 379 000
Andre inntekter	3	200 049	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 579 329	3 332 400	3 381 000	3 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 319	-23 181	-23 181	-23 181
Styrehonorar	5	-151 200	-151 215	-151 200	-151 200
Revisjonshonorar	6	-9 518	-7 615	-12 500	-8 000
Andre honorarer		0	-13 188	0	0
Forretningsførerhonorar		-96 570	-94 030	-97 000	-100 500
Konsulenthonorar	7	-31 033	-10 094	-150 000	-410 000
Drift og vedlikehold	8	-657 586	-184 882	-351 000	-1 055 000
Forsikringer		-390 832	-345 933	-360 000	-410 500
Kommunale avgifter	9	-633 230	-586 765	-641 900	-540 000
Energi/fyring		-258 035	-248 295	-220 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 934	-296 677	-305 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-335 290	-295 493	-301 500	-323 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 866 546	-2 257 366	-2 613 281	-3 541 881
DRIFTSRESULTAT		712 783	1 075 034	767 719	-162 881
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 556	55 916	0	7 200
Finanskostnader	12	-127 926	-149 385	-128 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 370	-93 469	-128 000	7 200
ÅRSRESULTAT		646 413	981 564	639 719	-155 681
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		646 413	981 564		

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 674	10 589
Kortsiktige fordringer	13	463 431	469 063
Driftskonto OBOS-banken		957 763	597 638
Sparekonto OBOS-banken		936 209	1 127 237
SUM OMLØPSMIDLER		2 359 077	2 204 528
SUM EIENDELER		2 359 077	2 204 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 240 926	-1 887 339
SUM EGENKAPITAL		-1 240 926	-1 887 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 747 144	3 452 562
Annen langsiktig gjeld	16	1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 748 144	3 453 562
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 792	42 144
Leverandørgjeld		638 822	525 343
Påløpte renter		15 268	17 606
Påløpte avdrag		109 977	53 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		851 859	638 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 359 077	2 204 528
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.juni 2020

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Bernhard Havig Os/s/

Annika Ekås/s/

Nishant Fafalia/s/

Frithjof Knudtzen/s/

Anders Holen Rom/s/

Jan Vardøen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 103 624
Forretningslokaler	1 265 856
Bryggehus/boder	7 400
Leie toalett	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 379 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	49
Tilskudd fra OBOS	200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	200 049

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 319
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 319

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 151 200.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 518.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 063
OPAK AS	-11 525
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 445
SUM KONSULENTHONORAR	-31 033

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - Boligenergi AS	-400 348
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-400 348
Drift/vedlikehold bygninger	-19 372
Drift/vedlikehold VVS	-134 719
Drift/vedlikehold elektro	-24 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 885
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-657 586

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 833
Feieavgift	-14 394
Renovasjonsavgift	-316 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 230

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 891
Driftsmateriell	-1 779
Vaktmestertjenester	-173 260
Renhold ved firmaer	-114 780
Andre fremmede tjenester	-201
Trykksaker	-2 454
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-4 200
Porto	-5 094
Bank- og kortgebyr	-3 197
Konstaterte tap	-12 635
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-335 290

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	747
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 961
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 876
SUM FINANSINNTEKTER	61 556

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-125 361
Renter på leverandørgjeld	-2 303
Andre rentekostnader	-262
SUM FINANSKOSTNADER	-127 926

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	463 431
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	463 431

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-6 028 366	
Nedbetalt tidligere	2 575 804	
Nedbetalt i år	705 418	
		-2 747 144
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 747 144

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-1 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 000

Annen informasjon om sameiet**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.

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 lekeplassutstyr. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Frognerkompleks Eierseksjoner er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i 2019 foreslås satt til kr 210 000

I regnskapet er det budsjettert med kr 151 000.- for styrehonorar.

Styrets innstilling

Styret har hatt tidkrevende arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Godkjent

Forslag A)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Endring av Husordensreglene §2 Ytre orden ihht brannvernforskrifter og ifht nye vedtekter.

Dagens ordlyd: "Gjenstander kan korttidslagres på loft og i kjeller og hver enkelt gjenstand må da være merket med eiers navn og dato for utplassering. Datomerking skal fornyes hvert halvår. Slike gjenstander kan ikke sperre passasjer, eller plasseres inntil skorsteiner."

Styrets innstilling

Styret mener formuleringen og praksisen med denne lagringen gjør det enkelt for flere å benytte seg av langtidslagring og en mulighet for også plassere skrot som styret og dugnadsvillige senere må ta hånd om.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd; "Personlige gjenstander skal ikke lagres eller oppbevares for kast i fellesarealer som trappegang, bakgård, kjellergang, loft og kjeller. Av fare for å blokkere for rømningsvei ved brann.

Forslag B)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjelder bruksrett til boder i fellesarealene. Disposisjonsplan vedtatt på årsmøtet 28 april 1998 vedr bruksrett utgår, da den viser urettferdig fordeling.

Styrets innstilling

Bodene tilhører fellesarealet. Enkelte seksjoner disponerer mer enn 2 boder og en seksjon har ingen boder.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave på vegne av sameiere å gjennomgå disp.planen og fordele boder mer rettferdig.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Årsmøte stemmer over tillitsvalgte

Informasjon om valget

Valg av tillitsvalgte for perioden 2020/2021

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bernhard Os

Valg av 5 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bernhard Os
- Frithjof Knudtzen
- Jan Vardøen
- Nishant Fafalia
- Annika Ekås
- Line Woxen
- Ann-Christin Harr
- Anders Rom Holen
- Thomas Adams
- Ørnulf Bøhle

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Frithjof Knudtzen
- Jan Vardøen
- Nishant Fafalia
- Annika Ekås
- Line Woxen
- Ann-Christin Harr
- Anders Rom Holen
- Thomas Adams
- Ørnulf Bøhle

Generell informasjon

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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

REGISTRERINGSBLANKETT

for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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