

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

ABBL

Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Tid: torsdag 19.03.2026 kl. 18:00

Sted: Schafteløkken forsamlingslokale

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene

følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse. Boligsameiet Frognerkilen Terrasse nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Utskifting av låser / Innføre f. eks Defigo eller lignende

Sak fra beboer Kristoffer Ottesen:

Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en vellkjent leverandør på en slik tjeneste.

Forslag til vedtak: Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en vellkjent leverandør på en slik tjeneste.

Styrets innstilling: Styret takker for initiativet. Vi har vurdert lignende løsninger senest i fjor og konkludert med at det blir altfor kostbart å skifte ut låsesystemet på nåværende tidspunkt. I den forbindelse har vi mottatt tilbud for totalutskifting og oppgradering av alle låser på ca kr 300.000. Løsningen ble også vurdert som utilstrekkelig da det å bytte ut til digitale låser vil kreve strømkilde til alle låsesylindere. Dette evt kommer i tillegg.

Vi har heldigvis noen gode alternative løsninger via callingen allerede i dag som evt kan brukes til samme formål. Det oppgraderte callingsystemet har allerede en løsning hvor man via wifi kan fjernåpne inngangsdøren. Flere av beboere har den løsningen allerede og man står fritt til å oppgradere callingen til den denne varianten. Styret finner ellers forslaget som interessant og ønskelig ved en fremtidig oppgradering av hele nøkkelsystemet, men finner løsningen som altfor kostbar og upraktisk med tanke på hele kostnadsbildet og andre prioriterte oppgraderinger vi ser for oss de neste årene.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Drasko Max Stamen Reitan
Styremedlem, Vesna Obradovic
Styremedlem, Scott Bjørn Danielsen
Styremedlem, Christina Finsal
Varamedlem, Kathy Von Krogh
Varamedlem, Lars Fredrik Turesson

8.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg. Stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Drasko Stamen Reitan ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer har fullført sin periode.

- Vesna Obradovic. Stiller til gjenvalg.
- Scott Bjørn Danielsen. Stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Vesna Obradovic og Scott Bjørn Danielsen ble gjenvalgt for 2 år. Stiller til gjenvalg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh er på valg. Stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh ble gjenvalgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Berit Fagerbakk, Marie Aly og Berit Raaholdt er på valg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Frognerkilen Terrasse
Styret

BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE

INFORMASJON FRA STYRET FOR STYREÅRET

2025/2026

Styret har det siste året bestått av følgende personer:

Leder: Drasko Reitan

Styremedlemmer: Christina Finsal, Vesna Obradovic og Scott Danielsen

Varamedlemmer: Fredrik Turesson og Kathy von Krogh

Valgkomite: , Berit Raaholdt, Berit Fagerbakk og Joann Soro

Forretningsførsel og revisjon har vært utført av henholdsvis ABBL og KPMG.

Vi har siden forrige sameiermøte hatt 11 styremøter.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at utleie av seksjon skal godkjennes av styret og at utelatelse av dette kan medføre at utleie blir nektet.

I 2025 ble det solgt totalt 5 leiligheter.

I 2025/2026 har styret fått utført følgende oppgaver:

1. Felleskostnader ble marginalt justert opp med kr 150 pr mnd. til kr 5569 pr mnd. (for de fleste)
2. For 2026 forventer vi en økning i fellesutgifter på ca. 4,1 % - det meste er allerede tatt.
3. Driftsresultat for 2025 ble i tråd med budsjettet slik at vi endte med overskudd. Samlet sett så har inntektene gått opp og utgiftene ned i 2025. Mer om dette under gjennomgang av den finansielle rapporten.
4. Styret har inngått HMS avtale med ABBL slik at vi får forskriftsmessig oppfølging av alle årlige aktiviteter mht HMS og oppsyn av bygningsmassen og utearealene inklusive lekeplassen.
5. Styret har ansatt Kessete Kifle på konsulentbasis til å foreta HMS kontroller sammen med ABBL samt foreta mindre reparasjoner i sameiet.
6. Styret har startet arbeidet med kartlegging av ideelle andeler i garasjelegget. Vi har oppdaget i fjor at det mangler eller er registrert feil eiere i grunnboken og at det sannsynligvis var andeler som aldri ble tinglyst etter utvidelsen i sin tid.
7. Fortsatt kontakten med nabo i OK10, for beskjæring av trær mot vår eiendom.
8. Byttet låser på utgangsdøren i oppgang A samt oppdatering og reparasjon av lås i porten mot Bygdøy Alle. Oppgang A hadde ikke adgang til å bruke porten mot BA pga feil programmering
9. T-We har Kabel TV og Internett og varslet økning med ca. kr 20.000 for i år. Styret vil ila 2026 sette i gang med å utredning av alternative kabelTV og Internett leverandører for å senke kostnadene.
10. Drevet til garasjeporten ble byttet ut. Generelt var det mindre feil og problemer med garasjeporten etter at motoren ble byttet ut.
11. Fått gjennomført 2 dugnader vår og høst med solid oppmøte selv i dårlig vær i november. Vi minner om mulighet til frivillig betaling av kr 300 til sameiets felleskonto for de som ikke kan delta på dugnaden.
12. Garasjevask og vask av søppelrom gjennomføres 2 ganger i året - vår og høst – gjennomført som avtalt.
13. Styret minner også om muligheten for IN-ordning hvor man 1 gang i året vil ha muligheten til å betale ut sin egen andel av fellesgjelda i sameiet.

14. Forsøks tiden med færre containere i alle søppelrom viste seg vellykket og styret vil fortsette denne ordningen også i 2026. Tiltaket sparer sameiet for ca. kr 58.000 i året.
15. Det har ikke vært rapportert tyverier i garasjen eller fra leilighetene i 2025 men det var noen tilfeller av hærverk blant annet i oppgang A.
16. Styret har fått inn noen, men generelt færre klager på ulovlig og urettmessig parkering og forstyrrende støy i 2025.
17. Årsmøte i 2025 vedtok rensing og spyling av rør og avløp og har allerede innhentet tilbud fra flere leverandører. Styret hadde brukt god tid og undersøkt saken grundig bl a ved å innhente flere uttalelser fra fageksperter om nødvendigheten til å foreta et slikt tiltak. Anbefalingen var å foreta stikkprøver noe som ble gjort i februar 2026.
18. Sliping og maling av søppelroms- og sykkelboddører ble også gjennomført i 2025
19. Styret har også innhentet flere tilbud og akseptert det beste tilbudet for maling av oppganger med forventet ferdigstillelse ila første halvår 2026.

Oslo, 21. februar 2026

For styret,

Drasko Stamen Reitan
Styreleder

Resultatregnskap Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 339 558	2 922 480	2 339 200	2 435 000
Annen driftsinntekt	2	843 712	237 456	794 624	846 485
Sum inntekter		3 183 270	3 159 936	3 133 824	3 281 485
Kostnader					
Lønnskostnad	3	87 857	79 870	87 000	91 280
Kostnad lokaler	4	1 245 813	1 146 702	1 230 000	1 274 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	1 000	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	4 209	3 881	0	3 600
Reparasjon og vedlikehold	7	78 214	234 040	250 000	250 000
Periodisk vedlikehold	8	0	0	0	100 000
Annen driftskostnad	9	661 743	699 948	714 500	733 500
Sum kostnader		2 078 835	2 164 441	2 281 500	2 452 380
Resultat før finansielle poster		1 104 436	995 495	852 324	829 105
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	41 834	34 009	0	0
Finanskostnad	11	587 805	677 187	610 712	597 829
Sum finansielle poster		-545 971	-643 178	-610 712	-597 829
Årsresultat		558 465	352 317	241 612	231 276

Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		46 338	59 738
Andre fordringer	12	41 464	301 332
Sum fordringer		87 802	361 070
Bankinnskudd, kasse o.l	13	2 198 395	1 771 773
Sum omløpsmidler		2 286 197	2 132 843
Sum eiendeler		2 286 497	2 133 143

Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-6 060 506	-6 817 810
Sum egenkapital		-6 060 506	-6 817 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	8 272 715	8 606 559
Sum langsiktig gjeld		8 272 715	8 606 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 058	327 679
Forskudd innbetalinger		30 585	13 357
Annen kortsiktig gjeld	17	645	3 358
Sum kortsiktig gjeld		74 288	344 394
Sum gjeld		8 347 003	8 950 953
Sum egenkapital og gjeld		2 286 497	2 133 143

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Sted: _____, dato: _____

Drasko Max Stamen Reitan
Styreleder

Scott Bjørn Danielsen
Styremedlem

Christina Finsal
Styremedlem

Vesna Obradovic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 339 558	2 226 960	2 339 200	2 435 000
Avdrag ordinære lån	0	112 320	0	0
Renter ordinære lån	0	583 200	0	0
Sum	2 339 558	2 922 480	2 339 200	2 435 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
OK 8 inntekter	28 730	38 730	28 000	28 730
Strøm el-bil	76 499	61 764	24 348	80 000
Bidrag til dugnad	1 800	900	1 000	1 000
Renter og omkostninger IN-lån	606 404	101 996	611 950	604 171
Avdrag IN-lån	130 279	34 066	129 326	132 584
Sum	843 712	237 456	794 624	846 485

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	77 000	70 000	77 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	10 857	9 870	10 000	11 280
Sum	87 857	79 870	87 000	91 280
Ingen ansatte				

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	3 500	0	0	3 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	635 984	586 856	660 000	670 000
Vaktmestertjenester	218 352	336 100	305 000	230 000
Lys, varme, energi	154 524	156 253	170 000	170 000
Renhold	154 162	22 979	45 000	115 500
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	46 189	26 054	30 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	33 102	18 460	20 000	35 000
Sum	1 245 813	1 146 702	1 230 000	1 274 000

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	1 000	0	0	0
Sum	1 000	0	0	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	3 662	3 550	0	3 000
IT-tjenester	547	0	0	600
Rekvisita	0	331	0	0
Sum	4 209	3 881	0	3 600

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 819	92 682	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 864	99 452	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 531	28 593	40 000	40 000
Forsikringskadesaker	0	13 313	10 000	10 000
Sum	78 214	234 040	250 000	250 000

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	100 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	130 980	117 097	131 000	135 000
Honorar for juridisk bistand	-30 880	57 600	2 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	9 500	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 801	0	0	4 500
Porto og andre forsendelseskostnader	3 881	4 006	5 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	261 207	248 447	280 000	290 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	269 240	244 199	280 000	276 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	8 893	5 481	4 000	9 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	10 450	10 719	10 000	10 000
Sum	661 743	699 948	714 500	733 500

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	0	2 069	0	0
Renter plasseringskonto	41 834	31 940	0	0
Sum	41 834	34 009	0	0

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	587 805	677 187	610 712	597 829
Sum	587 805	677 187	610 712	597 829

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	24 192	269 240
Andre kortsiktige fordringer	17 272	32 091
Sum	41 464	301 332
Kortsiktige fordringer		

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	644 730	909 125
Sparekonto Boligbanken	1 047 960	862 648
Boligbanken Plasseringskonto 31+	505 705	0
Sum	2 198 395	1 771 773

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 818 572	-8 173 229
Nedskrevet andelssaldo i perioden	17 785	2 339
Fra årets resultat	558 465	352 317
UB annen egenkapital	-7 242 322	-7 818 572
IB innbetalt andel av IN lån	1 000 763	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-17 785	-2 339
Innbetalt IN i perioden	198 839	1 003 102
UB innbetalt andel IN lån	1 181 817	1 000 763
Sum annen egenkapital	-6 060 506	-6 817 810
Sum egenkapital	-6 060 506	-6 817 810

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	8 272 715	8 606 559
Sum	8 272 715	8 606 559

Det er stilt følgende pant: Blanco lån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	OBOS-BANKEN AS
Formål:	Diverse større vedlikehold
Lånenummer:	98207789704
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.28 %
Betingelser:	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 606 559
Avdrag i perioden:	333 844
Lånesaldo 31.12:	8 272 715
Saldo 5 år frem i tid:	7 466 222
Andelssaldo 01.01:	1 000 763
Innbetalt IN i perioden:	198 839
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	17 785
Andelssaldo 31.12:	1 181 817
Sum pantegjeld for lån:	9 454 532

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207789704	42	196 969	8 272 698

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	645	3 358
Sum	645	3 358

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 788 449	1 572 487
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	558 465	352 317
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-333 844	-1 139 457
Innbetaling IN lån	198 839	1 003 102
Årets endring disponible midler	423 460	215 962
Disponible midler UB	2 211 909	1 788 449

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Styreleder	Drasko Max Stamen Reitan (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Scott Bjørn Danielsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Vesna Obradovic (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Christina Finsal (sign.)	10.03.2026



Til årsmøtet i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 avvirket.

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert 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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-10 17:24:53 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i 2026

På valg i år er:

Styreleder for 1 år

To styremedlemmer for 2 år

To varamedlemmer hver for 1 år

Valgkomitè for 1 år

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder	Drasko Stamen Reitan (gjenvalg)	1 år	Oppgang D
Styremedlem	Vesna Obradovic (gjenvalg)	2 år	Oppgang C
Styremedlem	Scott Bjørn Danielsen (gjenvalg)	2 år	Oppgang E
Varamedlem	Lars Fredrik Turesson (gjenvalg)	1 år	Oppgang E
Varamedlem	Kathy von Krogh (gjenvalg)	1 år	Oppgang B
Valgkomitè	Joann Soro		Oppgang E
	Berit Fagerbakk		Oppgang D
	Berit Raaholdt		Oppgang C

Oslo, 7. februar 2026

Joann Soro

Berit Fagerbakk

Berit Raaholdt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Schafteløkken forsamlingslokale .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 4 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Lars Fredrik Turesson skriver under protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse. Boligsameiet Frognerkilen Terrasse nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Utskifting av låser / Innføre f. eks Defigo eller lignende

Sak fra beboer Kristoffer Ottesen:

Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en velkjent leverandør på en slik tjeneste.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt. Ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg. Stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Drasko Stamen Reitan ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer har fullført sin periode.

- Vesna Obradovic. Stiller til gjenvalg.
- Scott Bjørn Danielsen. Stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Vesna Obradovic og Scott Bjørn Danielsen ble gjenvalgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh er på valg. Stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Berit Fagerbakk, Joann Soro og Berit Raaholdt er på valg.

Vedtak:

Berit Fagerbakk, Joann Soro og Berit Raaholdt ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Lars Fredrik Turesson (sign.)	19.03.2026