



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 509 307  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 1  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 092 369	3 254 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 092 369</b>	<b>3 254 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		2 761 549	9 390 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 962 889</b>	<b>9 592 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 129 480</b>	<b>-6 337 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 786	11 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 786</b>	<b>11 436</b>
Annen finanskostnad		718 063	387 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>718 063</b>	<b>387 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-675 277</b>	<b>-376 209</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 203	-6 713 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		998 419	1 040 019
Sum varige driftsmidler		998 419	1 040 019
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		998 419	1 040 019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		62 962	113 410
Andre fordringer		435 220	388 608
Sum fordringer		498 182	502 018
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 584	1 925 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 584	1 925 357
Sum omløpsmidler		2 003 766	2 427 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 656 347	9 110 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 656 347</b>	<b>-9 110 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 656 347</b>	<b>-9 110 551</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 389 230	11 786 809
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 389 230</b>	<b>11 786 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 389 230</b>	<b>11 786 809</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 783	3 423
Leverandørgjeld		139 654	644 139
Annen kortsiktig gjeld		59 866	143 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 303</b>	<b>791 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 658 533</b>	<b>12 577 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425108

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 509 307  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 1  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 976 509 307  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 092 369	3 254 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 092 369</b>	<b>3 254 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		2 761 549	9 390 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 962 889</b>	<b>9 592 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 129 480</b>	<b>-6 337 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 786	11 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 786</b>	<b>11 436</b>
Annen finanskostnad		718 063	387 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>718 063</b>	<b>387 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-675 277</b>	<b>-376 209</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 203	-6 713 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>



Organisasjonsnr: 976 509 307  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		998 419	1 040 019
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		998 419	1 040 019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		62 962	113 410
Andre fordringer		435 220	388 608
Sum fordringer		498 182	502 018
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 584	1 925 357
Sum omløpsmidler		2 003 766	2 427 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 656 347	9 110 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 656 347</b>	<b>-9 110 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 656 347</b>	<b>-9 110 551</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 389 230	11 786 809
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 389 230</b>	<b>11 786 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 389 230</b>	<b>11 786 809</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 783	3 423
Leverandørgjeld	139 654	644 139
Annen kortsiktig gjeld	59 866	143 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 303</b>	<b>791 136</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 658 533</b>	<b>12 577 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>



Organisasjonsnr: 976 509 307  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7648

Sameiet Rosenborggaten 1



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 21:00 og lukker 9. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7648>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. mai kl. 16:00.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra nedbetaling på lån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Rosenborggaten 1



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret instiller på at Sven Robby Dierkes (OBOS) blir valgt til ordstyrer

### Forslag til vedtak

Sven Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Wenche Kolstad og Ingrid Fixdal. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Wenche Kolstad og Ingrid Fixdal er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling  
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak  
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## Årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 454.203 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
2. Årsregnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 140.000



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

## Sak 7

### Ekstra nedbetaling på lån

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med balkongrehabiliteringen ble det tatt opp et lån på 7,6 mill kr. Rentene på lånet har steget mye siden lånet ble tatt opp, og er nå på over 7%. Samtidig har sameiet god økonomi. Styret ønsker derfor å ha muligheten til å betale ned inntil 500.000kr på lånet.

#### Styrets innstilling

Styret kan nedbetale inntil 500.000 kr av lånet som ble tatt opp i forbindelse med balkongrehabiliteringen

## Forslag til vedtak

Vedtas

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 Styremedlemmer
- 2 Varamedlemmer

Alle kandidater velges for ett år.

#### Innstilling

Styret ønsker at følgende kandidater blir valgt:

Caspar Brynnildsen, styreleder

Axel Sørsdahl, styremedlem

Evy Marie Greve Lindal, styremedlem

Maia Ramsfjell, styremedlem

Anne Lise Myklebust, varamedlem

Aage Sivertsen, varamedlem

#### Roller og kandidater



## **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Caspar Brynnildsen**

Caspar har vært styreleder i to år og sittet i styret i tre år. Han er opptatt av å fortsette med vedlikehold av bygården slik at det blir et enda bedre sted å bo.

## **Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Axel Sørsdahl**

Axel Sørsdahl, 26 år, sykepleier ved Oslo Universitetssykehus og masterstudent på BI. Bodd i Rosenborggata 1A siden 2020 og trives godt her. Glad i folk og ser frem til å bli med i styret!

- **Evy Marie Greve Lindal**

Evy har sittet i styret i to perioder, og bor i Rosenborggata . Hun studerer jus på universitetet i Oslo, og har tidligere studert økonomi. Hun har bl.a. hatt ansvaret for skiftet til Defigo porttelefon-system.

- **Maia Ramsfjell**

Jeg har bodd i Rosenborggata siden 2021. Jeg har en bachelor i kriminologi fra Skottland, og er nå masterstudent i rettssosiologi ved Univeristetet i Oslo. Jeg er glad i å være aktiv og sosial.

## **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Aage Sivertsen**

Aage er historiker og forfatter. Han har tidligere vært styreleder i sameiet.

- **Anne Lise Myklebust**

Anne Lise er advokat av utdannelse og har vært med som vara i styret i en periode allerede.



Sameiet Rosenborggaten 1

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Caspar Brynnildsen	Jordalgata 10	2023 – 2024
Styremedlem	Nadia Chaudry	Rosenborggata 1 A	2023 – 2024
Styremedlem	Evy Marie Greve Lindal	Rosenborggata 1 A	2023 – 2024
Varamedlem	Aage Georg Sivertsen	Rosenborggata 1 A	2023 – 2024
Varamedlem	Anne Lise Myklebust	Bregneveien 40	2023 – 2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [rosenborggaten1@styrerommet.no](mailto:rosenborggaten1@styrerommet.no). Se Sameiet Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 1

Sameiet består av 81 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976509307, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rosenborggaten 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Sameiet Rosenborggaten 1

## Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 10 styremøter. I tillegg har man diskutert saker på epost mellom møtene ved behov.

### Oppsummering av året

Styret har arbeidet jevnt gjennom hele året med flere mindre prosjekter som samlet sett gjør det hyggeligere å bo i Rosenborggata:

- Fått utarbeidet en vedlikeholds-rapport over bygården i regi av OBOS
- Skifte av hovedstoppekran inn i bygningen – den gamle var defekt
- Installert nytt porttelefonsystem på hoveddør og sykkelbod. Dette systemet vil bli utvidet etter hvert til å gjelde alle dører der man bruker brikke i dag.
- Installert overvåkningskameraer og videreført vektorordningen vi har.
- Oppdatert Vibbo med svar på en del ofte stilte spørsmål
- Ny avtale med Telia , der vi fikk økt båndbredden til samme pris.
- Nye vedlikeholdsavtaler på heisen og i fellesvaskeriet, som vil sikre bedre driftssikkerhet.
- Engasjert en rørlegger som jevnlig går over VVS installasjonene våre for å sikre oss mot ubehagelige overraskelser.
- Bestilt ny vifte over heissjakten

### Vedlikehold

I begynnelsen av 2023 bestilte styret en gjennomgang av vedlikeholdsbehovene i bygården, en såkalt vedlikeholdsrapport utarbeidet av OBOS. Vedlikeholdsrapporten ble ferdigstilt i slutten av april. Tilbakemeldingene vi fikk fra OBOS var at det aller meste i gården var i god stand og at gården var jevnt over i godt vedlikeholdt. Allikevel er det behov for forbedringer på noen områder. Dette er i hovedsak mindre prosjekter som vi regner med vil bli gjort innenfor budsjettammene i sameiet.

Heisen, fellesvaskeriet og vann/avløp/fjernvarmeanlegg er områder der vi har inngått serviceavtaler med profesjonelle leverandører for å sikre vanlig drift, og unngå plutselig høye reparasjonskostnader.

### Video-overvåking

På årsmøtet i 2023 ble det bestemt at sameiet skulle installere kameraovervåking i inngangspartiet. Dette ble gjort i først halvdel av 2023, og har gitt gode resultater. Det har ikke vært tilfeller av hærverk etter at systemet ble installert.

### Nytt nøkkelsystem

I løpet av 2023 innhentet styret flere tilbud fra leverandører av elektroniske adgangsnøkler, dvs systemer der man kan bruke sin egen telefon for å åpne hoveddøren inn til bygården, samt f.eks. boddører og døren inn til sykkelboden.



Sameiet Rosenborggaten 1

Etter nesten et halvt år med Defigo som porttelefon synes vi at dette systemet har fungert bra. Vi ønsker derfor å utvide systemet med nye brikkelesere som erstatning for den ordningen vi har i dag. Dere vil få mer informasjon om dette før vi setter i gang med utskiftningen.

## Vibbo

Vibbo er sameiets egen hjemmeside der man kan dele informasjon med andre beboere eller Styret mottar mange henvendelser via Vibbo eller epost, og vi svarer så fort vi kan. Det er veldig hyggelig å få henvendelser fra beboerne– det viser at beboerne er opptatt av nærmiljøet sitt. Dette gjelder også leietakere der ca 45 leietakere har tilgang til Vibbo. Det er viktig at dere som leier ut passer på å få

leietaker til å bruke Vibbo. Dette letter informasjonsarbeidet for styret, og bidrar til et bedre bomiljø for alle.

Videre oppdaterer vi stadig Vibbo med ny informasjon, som er organisert under temaer.

Skal du ha raskt svar er det under temaer du bør lete først. Dere finner oversikten her: <https://vibbo.no/rosenborggaten-1/tema>

## Tvangssalg av seksjon

Dessverre er det en av seksjonseierne som ikke har betalt husleie over lengre tid. Beløpets størrelse er vesentlig, og forpliktelsene har blitt mislighold over lang tid. Manglende betaling blir rutinemessig overført til inkasso for inndrivning. I dette tilfellet er det en generell uvilje mot å betale inn felleskostnadene, og styret har begjært tvangssalg av seksjonen ovenfor Oslo Tingrett.

## Felleskostnader

Som følge av låneopptaket til balkongprosjektet i 2022 samt stigende kostnader generelt i samfunnet måtte vi øke felleskostnadene betydelig i 2022. Felleskostnadene ble ikke økt i 2023, og vi la opp til i budsjettet for 2024 at de skal være på samme nivå ut året. (med unntak av rentejustering på lån for enkelte seksjonseiere). Pr i dag har sameiet solid økonomi, og vi jobber for at kostnadene holdes så lavt som mulig.



Sameiet Rosenborggaten 1

---

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.734.463.



Sameiet Rosenborggaten 1

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 643.000 til forefallende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 1.

### Lån

Sameiet Rosenborggaten 1 har lån i OBOS Banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Rosenborggaten 1



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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.

### 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 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.

### 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



Sameiet Rosenborggaten 1



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KE06L-PBE64-FNWPQ-HNWDN-CIBEA-JGX1L

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2

13 av 23

side 2 av

Årsregnskap.pdf



Sameiet Rosenborggaten 1

**SAMEIET ROSENBORGGATEN 1**  
**ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 080 664	2 924 753	4 119 787	4 084 000
Andre inntekter	3	11 705	330 111	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 092 369</b>	<b>3 254 864</b>	<b>4 119 787</b>	<b>4 084 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-41 600	-41 600	0	-42 000
Revisjonshonorar	6	-15 314	-10 211	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-134 711	-129 510	-133 400	-142 200
Konsulenthonorar	7	-128 129	-646 038	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-418 495	-6 679 505	-503 000	-643 000
Forsikringer		-209 870	-192 299	-211 500	-231 000
Kommunale avgifter	9	-438 704	-368 964	-438 900	-555 000
Energi/fyring	10	-648 765	-716 057	-720 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 968	-341 597	-340 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-383 593	-306 809	-425 100	-361 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 962 889</b>	<b>-9 592 328</b>	<b>-2 968 640</b>	<b>-3 206 440</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 129 480</b>	<b>-6 337 464</b>	<b>1 151 147</b>	<b>877 560</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	42 786	11 436	0	0
Finanskostnader	13	-718 063	-387 645	-587 000	-587 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-675 277</b>	<b>-376 209</b>	<b>-587 000</b>	<b>-587 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>454 203</b>	<b>-6 713 674</b>	<b>564 147</b>	<b>290 560</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 713 674		
Reduksjon udekket tap		454 203	0		



Sameiet Rosenborggaten 1

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	998 419	1 040 019
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>998 419</b>	<b>1 040 019</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		62 962	113 410
Forskuddsbetalte kostnader		435 220	388 608
Driftskonto OBOS-banken		322 516	1 521 698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 600	0
Sparekonto OBOS-banken		1 170 468	403 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 003 766</b>	<b>2 427 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-8 656 347	-9 110 551
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 656 347</b>	<b>-9 110 551</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 389 230	11 786 809
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 389 230</b>	<b>11 786 809</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 866	142 874
Leverandørgjeld		139 654	644 139
Påløpte renter		69 783	3 423
Annen kortsiktig gjeld		0	700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>269 303</b>	<b>791 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 002 185</b>	<b>3 467 394</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Caspar Brynnildsen /s/

Nadia Chaudry /s/

Evy Marie Greve Lindal /s/

Vedlegg 2

15 av 23

Årsregnskap.pdf



Sameiet Rosenborggaten 1

## 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 797 208
Renter og avdrag	283 456
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 080 664</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Tbf avsetning gebyr tidligere år	700
Regnskapskorrigeringer	5
Refusjoner branntetting	11 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 705</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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.



Sameiet Rosenborggaten 1

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 314.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-57 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 848
OBOS Prosjekt AS	-56 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-128 129</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Con-Rehab AS	-76 881
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 881</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-133 184
Drift/vedlikehold VVS	-44 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 428
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-418 495</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-260 287
Renovasjonsavgift	-178 417
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-438 704</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 933
Fjernvarme	-556 833
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-648 765</b>



Sameiet Rosenborggaten 1

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-12 223
Vakthold	-114 577
Renhold ved firmaer	-197 548
Andre fremmede tjenester	-53 964
Andre kontorkostnader	0
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 289
Tap på fordringer,	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-383 593</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 957
Renter bank	64
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
Andre renteinntekter	17 319
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 786</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-718 063
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-718 063</b>

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Heisanlegg	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-208 000
Avskrevet i år	-41 600
	998 419
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>998 419</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-41 600</b>

## NOTE: 15

### 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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

## NOTE: 16



Sameiet Rosenborggaten 1

## PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

### OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-3 416 734

Nedbetalt tidligere

1 484 073

Nedbetalt i år

159 971

-1 772 690

### OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 250 000

Nedbetalt tidligere

250 998

Nedbetalt i år

39 984

-959 018

### OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-1 968 112

Nedbetalt tidligere

636 794

Nedbetalt i år

108 849

-1 222 469

### OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 600 000

Nedbetalt tidligere

76 172

Nedbetalt i år

88 775

-7 435 053

## **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-11 389 230**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.05.24  
Selskapsnummer: 7648 Selskapsnavn: Sameiet Rosenborggaten 1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sven Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Wenche Kolstad og Ingrid Fixdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport</b></p> <p>Årsrapporten godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsregnskap</b></p> <p>Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

- For  
 Mot

**Sak 7 Ekstra nedbetaling på lån**

Vedtas

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Caspar Brynnildsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Axel Sørsdahl  
 Evy Marie Greve Lindal  
 Maia Ramsfjell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Aage Sivertsen  
 Anne Lise Myklebust



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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