



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 157 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 926 912	2 110 634
Sum inntekter		1 926 912	2 110 634
Kostnader			
Lønnskostnad		31 359	9 128
Annen driftskostnad		561 171	718 560
Sum kostnader		592 529	727 688
Driftsresultat		1 334 382	1 382 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 330	6 434
Sum finansinntekter		4 330	6 434
Annen finanskostnad		200 154	269 522
Sum finanskostnader		200 154	269 522
Netto finans		-195 824	-263 088
Ordinært resultat før skattekostnad		1 138 558	1 119 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 138 558	1 119 858
Årsresultat		1 138 558	1 119 858
Totalresultat		1 138 558	1 119 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 138 558	1 119 858
Sum overføringer og disponeringer		1 138 558	1 119 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 214 883	35 032 485
Sum varige driftsmidler		35 214 883	35 032 485
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 214 883	35 032 485
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		344 373	312 352
Sum fordringer		344 373	312 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 780	940 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 780	940 312
Sum omløpsmidler		1 093 153	1 252 664
SUM EIENDELER		36 308 036	36 285 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 110 617	13 972 059
Sum opptjent egenkapital		15 110 617	13 972 059
Sum egenkapital		15 195 617	14 057 059
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 004 832	7 983 238
Øvrig langsiktig gjeld		13 930 000	13 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 934 832	21 913 238
Sum langsiktig gjeld		20 934 832	21 913 238
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93 428	116 207
Leverandørgjeld		30 936	139 517
Skyldige offentlige avgifter		254	1 128
Annen kortsiktig gjeld		52 969	58 000
Sum kortsiktig gjeld		177 587	314 852
Sum gjeld		21 112 419	22 228 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 308 036	36 285 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 590176

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 157 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 926 912	2 110 634
Sum inntekter		1 926 912	2 110 634
Kostnader			
Lønnskostnad		31 359	9 128
Annen driftskostnad		561 171	718 560
Sum kostnader		592 529	727 688
Driftsresultat		1 334 382	1 382 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 330	6 434
Sum finansinntekter		4 330	6 434
Annen finanskostnad		200 154	269 522
Sum finanskostnader		200 154	269 522
Netto finans		-195 824	-263 088
Ordinært resultat før skattekostnad		1 138 558	1 119 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 138 558	1 119 858
Årsresultat		1 138 558	1 119 858
Totalresultat		1 138 558	1 119 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 138 558	1 119 858
Sum overføringer og disponeringer		1 138 558	1 119 858



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 35 214 883 35 032 485
Sum varige driftsmidler 35 214 883 35 032 485

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 35 214 883 35 032 485

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 344 373 312 352
Sum fordringer 344 373 312 352

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 748 780 940 312
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 748 780 940 312

Sum omløpsmidler 1 093 153 1 252 664

SUM EIENDELER 36 308 036 36 285 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 85 000 85 000
Sum innskutt egenkapital 85 000 85 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 15 110 617 13 972 059



Sum opptjent egenkapital	15 110 617	13 972 059
Sum egenkapital	15 195 617	14 057 059
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 004 832	7 983 238
Øvrig langsiktig gjeld	13 930 000	13 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 934 832	21 913 238
Sum langsiktig gjeld	20 934 832	21 913 238
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	93 428	116 207
Leverandørgjeld	30 936	139 517
Skyldige offentlige avgifter	254	1 128
Annen kortsiktig gjeld	52 969	58 000
Sum kortsiktig gjeld	177 587	314 852
Sum gjeld	21 112 419	22 228 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 308 036	36 285 149



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Rostedsgate 7 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rostedsgate 7 Borettslag. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7015>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rostedsgate 7 Borettslag

Klaus Stylianos Ade Johnstad

Julianne Helene Frøyen

Silvan Haberthür

Heidi Lie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Klaus Ade Johnstad er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8 000,- (iht. budsjettet for 2021)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 8 000,-



Sak 4

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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7015 Årsberetning 2020.pdf



Til andelseierne i Rostedsgate 7 Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta elektronisk på generalforsamlingen som i år avholdes over en periode på 3 dager med oppstart onsdag 18. mai.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme pr. andel.



Generalforsamling i Rostedsgate 7 borettslag **Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil den ordinære Generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført Generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 18. mai 2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21.05.2021

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.

Hvem kan stemme på Generalforsamlingen ?

- Alle andelseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per andel.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



Deltagelse på digital Generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vår ordinære Generalforsamling i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for Generalforsamling 2021 i Rostedsgate 7 Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For Mot

Konstituering - Valg av andelseier som protokollvitne

Klaus Ade Johnstad er foreslått

Stemme: For Mot

Årsrapport og regnskap for 2020 - Godkjenning

Stemme: For Mot

Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021

(foreslått til kr 8 000,- se budsjett 2021)

Stemme: For Mot

Valg av Styret

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Klaus Ade Johnstad (gjenvalg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Ole Moen (valg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Julianne H. Frøyen (gjenvalg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Silvan Haberthur (gjenvalg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Leif Aaberge (valg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Årsmøtet åpnes 18.05.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21.05.2021

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rostedsgate 7 Borettslag
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode
på 3 dager med oppstart tirsdag 18. mai**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Utgår da det ikke var innkommet noen forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 12.05.2021
Styret i Rostedsgate 7 Borettslag

Klaus Stylianos Ade Johnstad/s/ Julianne Helene Frøyen/s/ Silvan Haberthür/s/ Heidi Lie/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Klaus Stylianos Ade Johnstad	Rosteds Gate 7 A
Styremedlem	Julianne Helene Frøyen	Rosteds Gate 7
Styremedlem	Silvan Haberthür	Rosteds Gate 7 B
Styremedlem	Heidi Lie	Rosteds Gate 7
Varamedlem	Ole Jørgen Auestad Moen	Rosteds Gate 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rostedsgate 7 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Rostedsgate 7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889157542, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosteds Gate 7

Gårds- og bruksnummer :

208 565

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rostedsgate 7 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Vi har rehabilitert gavlveggen, dette var nødvendig pga vannlekkasje utenfra inn i en av leilighetene. Veggen ble også malt gult, for å stå i stil til fargen på nabobygget. Dette ble utført av Drogseth AS.

Vi har også rehabilitert on del større sprekker på fasaden rett over portrommet, samt en mindre sprekke på fasaden i bakgården. Dette ble utført av Drogseth AS.



Vi har utbedret en større sprekke i veggen inne i AF-oppgangen. Dette ble utført av Drogseth AS.

Vedlikeholdsplaner for 2021 og 2022

Vi fortsetter med å tette mindre sprekker på fasaden ut mot Deichmans gate, samt på hjørnet Rosteds gate /Deichmans gate, samtidig så renses takrennen, siden den er full av løv, og den renner over. Vi jobber med å hente inn tilbud på dette.

Endebeslaget på terrassegulvet i loftleilighetene må utbedres, det er i dag for kort, slik at vann renner ned langs innvendig fasade. Vi jobber med å hente inn tilbud på dette.

Vi kommer til å rehabiliterer innvendig fasade. Vi jobber med å hente inn tilbud på dette.

Vi kommer til å etablere blomsterbed ut mot Deichmans gate, dette gjør vi selv på dugnad.

Det har vært avholdt 2 styremøter og en dugnad siden forrige generalforsamling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 147 443,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 592 529,-.

.

Resultat

Årets resultat på kr 1 138 558,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 779 469,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 359 089,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 915 566,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rostedsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Rostedsgate 7s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Rostedsgate 7



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker som en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rostedsgate 7 Borettslag.

Lån

Rostedsgate 7 Borettslag har lån i DnBNOR.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 ORG.NR. 889 157 542, KUNDENR. 7015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	937 812	914 354	937 812	915 566
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 138 558	1 119 858	217 294	244 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-198 937	-208 433	-96 000	-205 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-779 469	-887 968	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-182 398	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-22 245	23 457	121 294	39 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	915 566	937 812	1 059 106	955 066

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 093 153	1 252 664
Kortsiktig gjeld	-177 587	-314 852
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	915 566	937 812



BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 ORG.NR. 889 157 542, KUNDENR. 7015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		399 009	477 574	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	738 192	745 092	1 123 000	1 108 000
Andre inntekter	3	10 242	0	2 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 147 443	1 222 666	1 125 000	1 108 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 359	-1 128	-1 128	-32 500
Styrehonorar	5	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-4 531	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-82 013	-79 703	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar		0	-1 708	-4 000	-4 000
Kontingenter		-1 490	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-35 343	-2 498	-64 500	-64 500
Forsikringer		-11 688	-12 319	-12 500	-12 500
Kommunale avgifter	8	-4 454	-6 078	-6 078	-6 000
Kostnader sameie	20	-408 082	-589 596	-600 000	-450 000
Energi/fyring		0	0	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-12 000
Andre driftskostnader	9	-13 570	-22 908	-25 500	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-592 529	-727 688	-810 706	-698 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		554 913	494 978	314 294	409 500
Innbetalt andel fellesgjeld		779 469	887 968	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 334 382	1 382 946	314 294	409 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 330	6 434	0	0
Finanskostnader	11	-200 154	-269 522	-97 000	-165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 824	-263 088	-97 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		1 138 558	1 119 858	217 294	244 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 138 558	1 119 858		



11

Rostedsgate 7 Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 286 500	24 286 500
Tomt		10 408 500	10 408 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	519 883	337 485
SUM ANLEGGSMIDLER		35 214 883	35 032 485
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	133 304
Andre kortsiktige fordringer	13	344 373	179 048
Driftskonto OBOS-banken		167 025	261 809
Sparekonto OBOS-banken		581 755	678 503
SUM OMLØPSMIDLER		1 093 153	1 252 664
SUM EIENDELER		36 308 036	36 285 149
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	14	15 110 617	13 972 059
SUM EGENKAPITAL		15 195 617	14 057 059
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 004 832	7 983 238
Borettsinnskudd	16	13 930 000	13 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 934 832	21 913 238
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 936	139 517
Skyldige offentlige avgifter	17	254	1 128
Påløpte renter		42 134	68 720
Påløpte avdrag		51 294	47 487
Annen kortsiktig gjeld	18	52 969	58 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 587	314 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 308 036	36 285 149
Pantstillelse	19	25 914 106	25 914 106
Garantiansvar	20	175 104	176 607

17 av 29



Oslo, 12.05.2021
Styret i Borettslaget Rostedsgate 7

Klaus Stylianos Ade Johnstad/s/ Julianne Helene Føyen/s/ Silvan HaberthÜr/s/ Heidi Lie/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen



av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	678 828
Internett	59 364
Kapitalkostnader på IN-lån	399 905
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-896
Overført til kapitalkostnader	-399 009
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	738 192

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert eiendomsskatt	1 114
Tilbakeføring, avsetning fra 2017	9 128
SUM ANDRE INNTEKTER	10 242

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønn rengjøringshjelp	-17 680
Påløpte feriepenger	-1 803
Arbeidsgiveravgift	-3 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 359

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 8 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 531.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 383
Kostnader dugnader	-2 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 343



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 454

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-2 750
Andre fremmede tjenester	-120
Andre kontorkostnader	-8 319
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 570

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 252
Andre renteinntekter	966
SUM FINANSINNTEKTER	4 330

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-200 072
Andre rentekostnader	-82
SUM FINANSKOSTNADER	-200 154

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygg opprinnelig oppført 2006	24 286 500
SUM BYGNINGER	24 286 500

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.208/bnr.565

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 184
Kortsiktig fordring til Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7	343 189
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	344 373

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 001 040
Egenkapital fra IN tidligere	11 956 979
Egenkapital fra IN 2020	779 469
Reduksjon EK fra IN	-1 626 871
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 110 617

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnBNOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,35 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig, 2009	-20 767 058
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	826 841
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	198 937
Nedbetalt tidligere, IN	11 956 979
Nedbetalt i år, IN	779 469
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 004 832

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-13 930 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 930 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-254
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-254

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 803
Påløpte kostnader	-1 165
Innbetalt depositum lydisolering (fra 2018)	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 969

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 930 000
Pantelån	7 004 832
Påløpte avdrag	51 294
Beregnete IN-forpliktelser	11 109 577
TOTALT	32 095 703

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 286 500
Tomt	10 408 500
TOTALT	34 695 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 96,58 % av Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7 og utgjør kr 175 104.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annem informasjon om borettslaget

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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det benyttes vanlig gateparkering.

Nøkler/skilt

Nøkler samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565624. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Rostedsgate 7 Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 Maling og nytt gulv i trappeoppgang.

Arbeidet ble utført av Alfa Entreprenør AS.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår gjenvalg av styreleder Klaus Ade Johnstad for 1 år og gjenvalg av Julianne H. Frøyen og Silvan Haberthur som styremedlemmer for 1 år samt at Ole Moen velges som nytt styremedlem for 1 år. Det foreslås ellers også at Leif Aaberge velges som varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Klaus Ade Johnstad

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Julianne H. Frøyen

Ole Moen

Silvan Haberthur

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Leif Aaberge



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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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