



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 579 844
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 609	1 985 514
Sum inntekter		2 232 609	1 985 514
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	65 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 492	10 492
Annen driftskostnad		1 801 749	1 489 342
Sum kostnader		1 909 226	1 564 968
Driftsresultat		323 383	420 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33	396
Sum finansinntekter		33	396
Annen finanskostnad		128 537	152 092
Sum finanskostnader		128 537	152 092
Netto finans		-128 504	-151 696
Ordinært resultat før skattekostnad		194 879	268 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 879	268 850
Årsresultat		194 879	268 850
Totalresultat		194 879	268 850
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 879	268 850
Sum overføringer og disponeringer		194 879	268 850



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		42 290 000	42 290 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 476	41 968
Sum varige driftsmidler		42 321 476	42 331 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 321 476	42 331 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 116	36 144
Sum fordringer		14 116	36 144
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 566	58 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 566	58 884
Sum omløpsmidler		236 682	95 027
SUM EIENDELER		42 558 158	42 426 995

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 057 391	7 862 512
Sum opptjent egenkapital		8 057 391	7 862 512
Sum egenkapital		8 061 391	7 866 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 101 152	6 342 456
Øvrig langsiktig gjeld		28 126 000	28 126 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 227 152	34 468 456
Sum langsiktig gjeld		34 227 152	34 468 456
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 357	49 469
Leverandørgjeld		213 275	42 559
Annen kortsiktig gjeld		9 984	
Sum kortsiktig gjeld		269 616	92 028
Sum gjeld		34 496 768	34 560 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 558 158	42 426 995



Til andelseierne i Rosenborggt. 12 BL

Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mars 2021 kl. 19:00 på Teams (digitalt).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosenborggt. 12 BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Ved fullmakt leveres denne i utfylt stand til styret per e-post før generalforsamlingen starter.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rosenborggt. 12 BL
avholdes mandag 15. mars 2021 kl. 19:00 på Teams (digitalt).**

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

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 12.02.2021
Styret i Rosenborggt. 12 BL

Yvonne Silden Langlo/s/ Vilde Næss Arnulf/s/ Kine Holland Søgstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yvonne Silden Langlo	2020-2021
Styremedlem	Vilde Næss Arnulf	2020-2021
Styremedlem	Kine Holland Søgstad	2020-2022
Varamedlem	Mirza Zahirovic	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Rosenborggt. 12 BL

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Rosenborggt. 12 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981579844, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 12

Gårds- og bruksnummer :
214 319

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.

Rosenborggt. 12 BL 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Har gjort i 2020:

- Byttet ut de eldre vinduene i bygget etter godkjenning av Generalforsamling 2019. Samt sikret ekstern finansiering for dette formålet.
- Videre undersøkt mulighet for balkong, med balkongselskap, Plan & Bygg og byantikvaren. Konkludert med at kostnader knyttet til søknaden og prosjektering er for høy ift økonomien til borettslaget i 2020. Prosjektet er derfor avsluttet.
- Oppfriskning av uteområde (planter, osv) samt søppeldugnad
- Organisert bytte av internettleverandør
- Rens av ventilasjonsanlegget til alle leiligheter, samt fellesområdet. Leiligheter med avvik har fått informasjon om dette og mulighet for utbedring.
- Rentokil/skadedyr.
- Behandlet naboklager om bråk/støy
- Undersøke og oppdatere riktige leilighetsnummer for OBOS, Plan & Bygg.
- Brannøvelse, kontroll av brannanlegg og brannalarm.
- Påbegynt kontroll av EL anlegget i bygget.

Styrets anbefaling for 2021:

- Ferdigstille murpussen etter vindusprosjektet
- Ferdigstille EL-kontroll og HMS rutiner for EL-anlegget i borettslaget
- Fortsette dugnad- og malingsarbeid samt fortsette kostnadsbesparende arbeid. Dugnadsarbeidet ble satt på hold pga COVID 19.
 - Ønsker å finne ansvarlige for ulike områder som f eks grøntansvarlig, maleansvarlig for å forenkle dugnadsprosessen
- Fortsette arbeid for å holde kostnadene nede, har et mål om å ikke måtte ta opp ytterligere lån for vanlig drift av borettslaget.
- Vurdere om hjemmesiden bør byttes ut med Facebook gruppe eller annen kommunikasjonsplattform.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2 016 982.

Dette er kr 201 982 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader med 20 % fra 01.01.2020.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 909 226.

Dette er kr 706 650 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av vinduer i borettslaget.

Resultat

Årets resultat på kr 194 879 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 215 627 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr - 20 748.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr 32 934.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 2 003 844 i oktober 2020, samt en økning av felleskostnader på 15 % fra 01.01.2021.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 91 000 til ordinært vedlikehold.

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 har økt med kr 129 194. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenborggt. 12 BL.

Lån

Rosenborggt. 12 BL har lån i Husbanken og OBOS banken.

Husbanken: Flytende rente 0,79 %, innfris 01.06.26

OBOS, 2 stk. lån: Flytende rente 1,98 %, innfris 29.04.44 og 30.12.43.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenborggt 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenborggt 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 15:55:29Z



Penneo Dokument nøkkel: Y1YYD-A2OMH-YWYOU-MSFEZ-DDOSM-1OUBT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12 ORG.NR. 981 579 844, KUNDENR. 5355

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.	3 000	557 214	3 000	-32 933
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	194 879	268 850	454 424	801 200
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 492	10 492	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-52 460	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 003 844	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 029 521	-601 777	-610 000	-648 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -215 627	-179 319	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-35 933	-554 214	-155 576	153 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-32 934	2 999	-152 576	120 267
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	236 682	95 027		
Kortsiktig gjeld	-269 616	-92 028		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-32 934	2 999		



BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12 ORG.NR. 981 579 844, KUNDENR. 5355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		643 485	673 554	672 264	635 112
Innkrevde felleskostnader	2	1 371 408	1 132 641	1 142 736	1 439 888
Andre inntekter	3	2 089	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 016 982	1 806 195	1 815 000	2 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-9 135	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-56 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-10 492	-10 492	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 495	-8 118	-6 500	-6 700
Forretningsførerhonorar		-82 428	-95 270	-99 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-1 890	-5 113	0	0
Drift og vedlikehold	8	-779 865	-507 780	-135 288	-91 000
Forsikringer		-373 122	-271 066	-374 000	-395 500
Kommunale avgifter	9	-172 903	-190 332	-163 898	-174 400
Energi/fyring		-69 577	-105 498	-96 000	-96 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 125	-167 516	-135 040	-124 000
Andre driftskostnader	10	-113 345	-138 649	-95 850	-114 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 909 226	-1 564 968	-1 202 576	-1 183 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		107 756	241 227	612 424	891 200
Innbetalt andel fellesgjeld		215 627	179 319	0	0
DRIFTSRESULTAT		323 383	420 546	612 424	891 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33	396	0	0
Finanskostnader	12	-128 537	-152 092	-158 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 504	-151 696	-158 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		194 879	268 850	454 424	801 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		194 879	268 850		



12

Rosenborggt. 12 BL

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 090 000	36 090 000
Tomt		6 200 000	6 200 000
Andre varige driftsmidler	14	31 476	41 968
SUM ANLEGGSMIDLER		42 321 476	42 331 968
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 545	30 701
Andre kortsiktige fordringer	15	1 571	5 443
Driftskonto OBOS-banken		222 561	58 878
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		236 682	95 027
SUM EIENDELER		42 558 159	42 426 995
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	8 057 391	7 862 512
SUM EGENKAPITAL		8 061 391	7 866 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 101 152	6 342 456
Borettsinnskudd	18	28 126 000	28 126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 227 152	34 468 456
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		213 275	42 559
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		2 289	6 002
Påløpte avdrag		44 068	43 467
Annen kortsiktig gjeld	19	9 984	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 616	92 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 558 159	42 426 995
Pantstillelse	20	46 831 000	46 326 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2021

Styret i Borettslaget Rosenborggt 12

Yvonne Silden Langlo/s/

Vilde Næss Arnulf/s/

Kine Holland Søgstad/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.

SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 371 408
Kapitalkostnader på IN-lån	558 199
Kapitalkostnader på IN-lån 2	79 298
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 407
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 419
Overført til kapitalkostnader	-643 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 371 408

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 089
SUM ANDRE INNTEKTER	2 089

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 890
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-660 121
Drift/vedlikehold elektro	-6 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 516
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 800
Egenandel forsikring	-5 975
Kostnader dugnader	-1 329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-779 865

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 941
Renovasjonsavgift	-76 962
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 903

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 875
Vaktmestertjenester	-84 388
Andre fremmede tjenester	-18 502
Andre kontorkostnader	-660
Porto	-488
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 345

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	33
SUM FINANSINTEKTER	33

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-51 109
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 846
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 840
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 242
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 792
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-60
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 648
SUM FINANSKOSTNADER	-128 537

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	36 090 000
SUM BYGNINGER	36 090 000

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.214/bnr.319.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2019	52 460
Avskrevet tidligere	-10 492
Avskrevet i år	-10 492
	31 476
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 476

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 492
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 571
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 571

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 102 560
Egenkapital fra IN tidligere år	2 099 967
Egenkapital IN fra 2020	215 627
Reduksjon EK fra IN	-1 360 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 057 391

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,80%, løpetid 26 år

Opprinnelig, 2000

-14 160 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 212 208

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

514 629

Nedbetalt tidligere, IN

1 502 834

Nedbetalt i år, IN

108 883

Restgjeld til banken pr 31.12.2020

-2 821 446

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt (lån nr.2)

Renter 31.12: 1,98 løpetid 29 år

Opprinnelig, 2015

-2 240 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

199 161

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

44 033

Nedbetalt tidligere, IN

597 133

Nedbetalt i år, IN

106 744

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-1 292 929

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS BOLIGKREDITT AS, tidl OBOS-BANKEN A

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

46 208

Nedbetalt i år

1 453 792

0

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020

-2 003 844

Nedbetalt i år

17 067

-1 986 777

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 101 152**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-28 201 000
Korrigert 2000	75 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 126 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-485
Påløpte kostnader (strøm desember-faktura mottatt i 2021)	-9 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 984

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 126 000
Pantelån	6 101 152
Påløpte avdrag	44 068
Beregnete IN-forpliktelse	954 831
TOTALT	35 226 051

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

Bygninger	36 090 000
Tomt	6 200 000
TOTALT	42 290 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets e-post adresse er rosenborggt12@gmail.com.

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.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6613385. 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 Eiendomsforvaltning AS 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 slokkeutstyr 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 **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum én 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 Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rosenborggt. 12 BL 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

- | | |
|-------------|--|
| 2020 - 2020 | Utskiftning av vinduer i gården |
| 2018 - 2019 | Oppgradering av sokkelen og murpussen til bygården og drenering rundt bygården. Utskiftning av dør og lås. Nytt søppelskur og utemøbler. |
| 1995 - 1995 | Fullstendig rehabilitert innvendig og ut |



5355 Rosenborggt. 12 BL

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet 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:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)