



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 192 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND  
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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

### 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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 149 998	2 170 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 149 998</b>	<b>2 170 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 450 372	1 863 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 538 452</b>	<b>1 954 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>611 546</b>	<b>215 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 388	83 112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 388</b>	<b>83 112</b>
Annen finanskostnad		387 957	480 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 957</b>	<b>480 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 569</b>	<b>-397 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 977	-181 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		70 449 644	70 449 644
Sum varige driftsmidler		70 449 644	70 449 644
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 878 048	2 943 961
Sum finansielle anleggsmidler		2 878 048	2 943 961
Sum anleggsmidler		73 327 692	73 393 605
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			440
Andre fordringer		32 288	32 874
Sum fordringer		32 288	33 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 952	607 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 952	607 857
Sum omløpsmidler		572 241	641 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 921 936	5 634 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 921 936</b>	<b>5 634 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 925 836</b>	<b>5 638 859</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		17 982 776	18 392 449
Øvrig langsiktig gjeld		49 856 100	49 856 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 838 876</b>	<b>68 248 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 838 876</b>	<b>68 248 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 750	2 872
Leverandørgjeld		127 126	137 681
Annen kortsiktig gjeld		6 345	6 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 221</b>	<b>147 369</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 974 097</b>	<b>68 395 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446474

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 192 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND  
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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 149 998	2 170 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 149 998</b>	<b>2 170 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 450 372	1 863 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 538 452</b>	<b>1 954 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>611 546</b>	<b>215 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 388	83 112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 388</b>	<b>83 112</b>
Annen finanskostnad		387 957	480 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 957</b>	<b>480 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 569</b>	<b>-397 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 977	-181 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		70 449 644	70 449 644
Sum varige driftsmidler		70 449 644	70 449 644
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 878 048	2 943 961
Sum finansielle anleggsmidler		2 878 048	2 943 961
Sum anleggsmidler		73 327 692	73 393 605
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			440
Andre fordringer		32 288	32 874
Sum fordringer		32 288	33 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 952	607 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 952	607 857
Sum omløpsmidler		572 241	641 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 921 936	5 634 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 921 936</b>	<b>5 634 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 925 836</b>	<b>5 638 859</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 982 776	18 392 449
Øvrig langsiktig gjeld	49 856 100	49 856 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>67 838 876</b>	<b>68 248 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>67 838 876</b>	<b>68 248 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 750	2 872
Leverandørgjeld	127 126	137 681
Annen kortsiktig gjeld	6 345	6 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 221</b>	<b>147 369</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>67 974 097</b>	<b>68 395 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

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:**

0.00

**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



Info om generalforsamling 2021 per post.

Vedlagt følger årsrapport for Lille Rosenlund Borettslag 2020.

Du som mottar dette brevet har ikke godtatt elektronisk kommunikasjon.

Som en følge av at årsmøte avholdes elektronisk (og per video) mottar du også medfølgende stemmeseddel.

Årets generalforsamling åpner 22 April kl 1700 og varer til 1 Mai kl 1700.

Generalforsamlingen vil åpne med videomøte. Her vil deltakerne få mulighet til å diskutere saker og komme med forslag.

Deretter vil den elektroniske avstemningen åpne.

Med utgangspunkt i at nye saker eller alternativer kan komme opp på videomøte – ber vi deg vente med å levere din stemmeseddel til 1 Mai (møtets siste dag). Dette er på grunn av at du vil få ettersendt informasjon som kommer opp på møte, slik at du får muligheten til å sette deg inn i alle saker.

Vedlagte stemmeseddel leveres til styrets leder eller legges i styrets postkasse innen 1 Mai. Alternativt kan dette sendes til [magnus.torfoss@gmail.com](mailto:magnus.torfoss@gmail.com) per e-post.



Deltagelse på generalforsamling 2021 med vanlig skriftlig stemmegivning gir du her (dvs for deg som IKKE deltar på Vibbo plattformen)

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 01.05.21

**Selskapsnummer:** 5433 **Selskapsnavn** Lille Rosenlund Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på web plattformen **Vibbo.no**

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

## Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer : For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
---------------	-------------------------------------	-----	--------------------------

## Konstituering

### Sak 1: Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 2: Valg av protokollvitner: Egzon Belegu og Øyvind Dahlberg

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



**Sak 3: Fastsettelse av honorarer (kr 80 000,-)**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 5: Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem**

**Stemme 1: Jeg stemmer på .....**

**Stemme 2: jeg stemmer på .....**

**Varamedlem**

**Stemme 1: Jeg stemmer på .....**

**Stemme 2: jeg stemmer på .....**

**Sak 6: Rehabilitering av bakgård**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 7: Skifte av garasjeport**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 8: Spyling av fellesrør**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 9: Bytte av heis**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 10: Vedtektsendring, punkt 5-1 (1) og (2)**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--



**Sak 11: Endring av fordeling av bredbåndskostnader**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Lille Rosenlund Borettslaget  
Avholdes elektronisk fra 22. April 2021.

---

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

- A) Rehabilitering av bakgård
  - B) Skifte av garasjeport
  - C) Spyling av fellesrør
  - D) Bytte av heis
  - E) Vedtektsendring, punkt 5-1 (1) og (2)
  - F) Endring av fordeling av bredbåndkostnader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 31.03.2021

Styret i Lille Rosenlund Borettslaget

Magnus Torfoss      Egzon Belegu      Øyvind Skovli Dahlberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Magnus Torfoss	Oskar Braatens Gate 2
Styremedlem	Egzon Belegu	Oskar Braatens Gate 2
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg	Oskar Braatens Gate 2
Varamedlem	Olav Aagaard	Oskar Braatens Gate 2
Varamedlem	Preben Milde Thorbjørnsen	Oskar Braatens Gate 2

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

### Generelle opplysninger om Lille Rosenlund Borettslaget

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Lille Rosenlund Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984192827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Oskar Braatensgt 2

Gårds- og bruksnummer :  
225      234      238

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.

Lille Rosenlund Borettslaget 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

I løpet av 2020/2021 har styret hovedsakelig gjennomført arbeid som har ledet frem til de forslag som ligger på bordet for generalforsamlingen. Se for øvrig «Annen informasjon om borettslaget» for ytterligere informasjon om styrets arbeid.

Det har vært gjennomført reparasjoner på heis til en verdi av 200.000 i 2020.



Dugnad økt fra én til to ganger i året.

## 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 2 149 998.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 538 452

### Resultat

Årets resultat på kr 289 977 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 437 020 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Posten drift og vedlikehold er det beregnet til kr 185 000.

### 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 6 313. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Rosenlund Borettslaget.

## Lån

Lille Rosenlund Borettslaget har lån i 3 lån i Obos-banken.

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

OB BK01	<a href="#">98207367141</a>	14 368 794,00	30.03.21	368 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,78% flytende rente	1,8%	Ja
OB OS01	<a href="#">98207807087</a>	2 866 110,00	30.03.21	365 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,78% flytende rente	1,83%	Nei
OB OS02	<a href="#">98207807079</a>	673 652,00	30.03.21	341 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,78% flytende rente	1,95%	Nei

## 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Rosenlund

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lille Rosenlund.

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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

Hans Petter Urkedal  
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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 10:27:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: MMTYVW-TX87J-2PG61-KJ5NN-WSQ1X-K3ZY1

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 LILLE ROSENLUND ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>493 803</b>	<b>776 162</b>	<b>493 803</b>	<b>437 020</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		286 977	-181 421	438 044	603 544
Tillegg for opptak lån		0	700 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-409 673	-359 790	-367 000	-444 000
Fradrag for investering ladestasjoner		0	-500 000		
Reduksjon langsiktig fordring	14	65 913	58 852	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-56 783</b>	<b>-282 359</b>	<b>71 044</b>	<b>159 544</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>437 020</b>	<b>493 803</b>	<b>564 847</b>	<b>596 564</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		572 241	641 171		
Kortsiktig gjeld		-135 221	-147 369		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>437 020</b>	<b>493 803</b>		

## BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		637 070	685 121	685 500	635 388
Innkrevde felleskostnader		2 150 692	1 483 104	1 647 500	1 664 612
Andre inntekter	3	6 236	2 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 149 998</b>	<b>2 170 425</b>	<b>2 333 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 959	-6 963	-7 800	-7 800
Forretningsførerhonorar		-86 193	-83 765	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-7 808	-15 910	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-387 280	-774 626	-185 000	-185 000
Forsikringer		-143 687	-132 280	-140 000	-150 000
Festeavgift		-186 751	-183 738	-184 000	-184 000
Kommunale avgifter	9	-308 194	-287 833	-310 000	-312 000
Energi/fyring		-60 961	-95 425	-69 000	-69 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 141	-126 977	-126 376	-126 376
Andre driftskostnader	10	-138 398	-155 848	-172 500	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 538 452</b>	<b>-1 954 644</b>	<b>-1 388 956</b>	<b>-1 379 456</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>611 546</b>	<b>215 781</b>	<b>944 044</b>	<b>920 544</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>611 546</b>	<b>215 781</b>	<b>944 044</b>	<b>920 544</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	63 388	83 112	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-387 957	-480 314	-507 000	-318 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-324 569</b>	<b>-397 202</b>	<b>-506 000</b>	<b>-317 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>286 977</b>	<b>-181 421</b>	<b>438 044</b>	<b>603 544</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-181 421		
Til annen egenkapital		286 977	0		

**BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND**  
**ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433**

## BALANSE

Note	2020	2019
------	------	------



## EIENDELER

### ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	70 449 644	70 449 644
Langsiktige fordringer	14	2 878 048	2 943 961
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 327 692</b>	<b>73 393 605</b>

### OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		0	440
Forskuddsbetalte kostnader		30 327	30 390
Andre kortsiktige fordringer	15	1 961	2 485
Driftskonto OBOS-banken		355 469	424 259
Sparekonto OBOS-banken		184 483	183 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>572 241</b>	<b>641 171</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	16	5 921 936	5 634 959
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 925 836</b>	<b>5 638 859</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 982 776	18 392 449
Borettsinnskudd	18	49 856 100	49 856 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 838 876</b>	<b>68 248 549</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		127 126	137 681
Påløpte renter		1 750	2 872
Annen kortsiktig gjeld	19	6 345	6 816
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 221</b>	<b>147 369</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 899 933</b>	<b>74 034 777</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	71 925 100	71 925 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.04.2021

Styret i Borettslaget Lille Rosenlund

Magnus Torfoss

Egzon Belegu

Øyvind Skovli Dahlberg

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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. 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 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



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 278 372
Garasje	225 717
Infrastruktur elbil	26 840
Eiendomsskatt	3 460
Balkonglån	134 064
Overføring til avregning balkonglån	-134 064
Kapitalkostnader på IN-lån	654 937
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-17 867
Overført til kapitalkostnader	-637 070
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 534 389</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-27 697
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 506 692</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt eiendomsskatt 2016	6 236
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 236</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 808
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 808</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 032
Drift/vedlikehold elektro	-47 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 982
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 130
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 563
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-3 794
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-387 280</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 467
Vann- og avløpsavgift	-139 961
Renovasjonsavgift	-164 766
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-308 194</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 800
Lyspærer og sikringer	-10 792
Vaktmestertjenester	-75 219
Renhold ved firmaer	-25 428
Andre fremmede tjenester	-9 763
Trykksaker	-837
Porto	-1 120
Bank- og kortgebyr	-2 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-138 398</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	885
Renter fra andelseiere med balkonglån	62 386
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>63 388</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-310 295
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (balkonglån)	-62 386



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 147
Renter på leverandørgjeld	-73
Andre rentekostnader	-56
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-387 957</b>

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

Tilgang 2002	59 290 500
Tillegg på bygninger	7 498 100
Tilgang 2016, balkongutbygging	3 161 044
Tilgang 2019, ladestasjoner	500 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>70 449 644</b>

Gnr.225/bnr.234 M. flere

Tomten er festet av John B Ruud AS i 80 år fra 2002

Festeavgiften er i i år kr 186 751.-.

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

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER****Balkongutbygging**

Fordring beboere med balkong, saldo 01.01	2 943 961
Nedbetalt i år	-65 913
Fordring beboere med balkong 31.12	2 878 048

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 2 878 048**

Fordring beboere med balkong er tilsvarende lån i OBOS-banken, OBOS01, og vil bli avregnet i takt med medbetaling av lånet.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 961
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 961</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 362 781
Egenkapital fra IN tidligere	1 797 295
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-238 140
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 921 936</b>

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**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,78 %, løpetid 41 år

Opprinnelig, 2011

-18 429 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 876 914

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

326 775

Nedbetalt tidligere, IN

1 797 295

Nedbetalt i år, IN

0

-14 428 016

OBOS-Banken, lån OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-700 000

Nedbetalt tidligere

6 303

Nedbetalt i år

16 985

-676 712

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2019

-2 968 242

Nedbetalt tidligere

24 281

Nedbetalt i år

65 913

-2 878 048

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-17 982 776**

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 2002

-44 046 500

Tilgang 4 leiligheter 2010

-5 809 600

**SUM BORETTINNSKUDD****-49 856 100****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto balkonglån

-6 345

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-6 345****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 856 100
Pantelån	17 982 776
Bregnede IN-forpliktelse	1 559 155
<b>TOTALT</b>	<b>69 398 031</b>

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

Bygninger	70 449 644
<b>TOTALT</b>	<b>70 449 644</b>

**Forslag A - Rehabilitering av bakgård**

På grunn av lekkasje i membran som ble anbefalt byttet innen en 5-årsperiode for noen år siden foreslås bakgården rehabilitert. Det er vedlagt tilbud innhentet fra OBOS. En vil gå nærmere gjennom dette på generalforsamling. Her følger det mest ytterliggående forslaget.

**Forslag til vedtak:** Styret m/evt. bakgårdsgruppe gis fullmakt til å rehabilitere bakgård oppad begrenset til 2. millioner.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Forslag B - Skifte av garasjeport**

Garasjeporten er fra 2006 og bør byttes. Se vedlagt innhentet tilbud for pris.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å iverksette bytting av garasjeport.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Forslag C - Spyling av fellesrør**

Fellesrør er ikke spyllt siden borettslaget ble bygget. Bør gjøres. Se vedlagt innhentet tilbud for pris.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å iverksette spyling av fellesrør.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Forslag D – Bytte av heis**

Reparasjoner på heis har kostet borettslaget over 350.000,- de siste to årene. 200.000,- i 2020. Denne bør vurderes å byttes.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og bytte heis dersom det finnes skjønnsomt.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Forslag E – Vedtektsendring, punkt 5-1 (1) og (2)**

På bakgrunn av spørsmål om hvem som har ansvar for reparasjon av balkongdør ønskes dette å klargjøres i vedtektene. Vedtektsendring er begrenset til et tillegg i (2), men kan ytterligere klargjøres om nødvendig ved å endre ordlyd i (1).

Gamle vedtekter:

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Ny vedtekststekst:

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, **balkongdører** og innvendige dører med karmen.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene punkt 5-1 (2) endres slik foreslått.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### **Forslag F – Endring av fordeling av bredbåndskostnader**

Per nå fordeles bredbånd etter brøk, ikke etter leilighet. Det ønskes å rette opp i dette slik at bredbåndskostnaden er lik for alle andeler.

**Forslag til vedtak:** Felleskostnadsposten "Bredbånd" endres slik at kostnaden fordeles likt mellom alle andeler istedenfor etter brøk slik som i dag.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

I løpet av 2020/2021 har det vært avholdt 5 offisielle styremøter i tillegg til småmøter og befaringer.

Det ble besluttet å øke antall dugnader fra én til to ganger i året, både fordi en så at det var nødvendig med tanke på å holde borettslaget ved like, men også for det sosiale. Veldig godt oppmøte ved siste dugnad. I forbindelse med dugnaden ble det også gjort en opprydning i sykler og bedd. Inntektene fra sykkelsalgene gikk til juletre, belysning og julegrantenning. Neste dugnad avholdes medio mai.

I løpet av året har styret vurdert de gjeldende avtaler borettslaget har med blant annet vaktmestertjenester, renhold og lignende. Det har blitt etablert en jevnlig rapportering fra vaktmesterselskapet som en mener har resultert i bedre oppfølging. Det har også blitt hentet inn andre tilbud på lignende tjenester, uten at det har blitt funnet noen som kan konkurrere i pris og tjeneste. Dette vurderes kontinuerlig.

Som følge av tidligere fuktskader i boder og garasje har vi i løpet av året gått bredt ut for å hente inn tilbud for rehabilitering av bakgård og fuktsikring. Vi har til slutt landet på et tilbud fra OBOS som vi vil gå nærmere gjennom på generalforsamling.

Det har også vært vurdert mulige løsninger for vannansamling i garasje, med innhenting av flere tilbud, uten at vi har funnet noen som kan tilby en god løsning. Dessuten er tilbudene ekstremt dyre, sett hen til sannsynlig null gevinst.

Heisen har vært et evig tilbakevendende problem. Vi har måttet reparere en lekasje i oljetanken og det har blitt foretatt diverse reparasjoner. Spørsmålet er om vi skal bytte ut heisen.

Garasjeporten synger nå på siste verset og vi har fått tilbud tilknyttet bytting av denne. Dette er en av forslagene som legges frem på borettslaget.

Vi har videre fått rapportert om trege sluk i mange leiligheter. Vi har sjekket med regnskap og tidligere vedtak, uten funn av spyling av fellesrør. Mest sannsynlig er ikke dette gjort siden borettslaget ble bygget. Flere rørleggere vi har vært i prat med sier at dette bør gjøres en gang hvert 5-10 år. Det er en kostnad, men den er minimal mot den kostnaden et eventuelt tilbakeslag i en leilighet vil medføre.

Det har vært rapportert om glass i balkongdører som har seget eller som har blitt knust. Policy i borettslaget har vært at dette dekkes av andelseier selv. En ser ikke grunn til å endre dette, og mener det også fremgår av vedtektene allerede. Vi vil imidlertid klargjøre dette ytterligere i vedtektene ettersom det har kommet forespørsler om dette i løpet av året.

Vedrørende bredbånd har vi nå fått flere henvendelser om spesifisering av dette på faktura for felleskostnader med tanke på refusjon fra arbeidsgiver. Vi har i den anledning blitt gjort oppmerksomme på at kostnaden ved bredbåndet har blitt fordelt etter størrelse på andel, og ikke likt per andel. Dette ønsker vi å rette opp slik at bredbåndskostnader fordeles likt mellom alle andeler. Videre vil dette fremkomme spesifisert på faktura.



Garasjeplasser har gjennom året hatt hyppig utskiftning. En av to eksterne leietakere har sagt opp sin plass, og denne ble fort fylt opp av en andelseier. Det står for tiden to andeler på venteliste, men en forventer at disse får plass i løpet av sommeren/høsten. Ellers går driften av garasjen fint. Har vært noe problemer med noen av ladeboksene i løpet av året. Dette har blitt reklamert på og blitt fikset.

Av mindre ting er det et ønske fra styret om å gå over til LED-pærer i fellesarealer, dette vil byttes gradvis ettersom pærer går.

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post: [lillerosenlund@styrerommet.no](mailto:lillerosenlund@styrerommet.no)

### **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.

### **Vaktmester**

Gårdreform AS Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 38 38 38.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Borettslaget har 33 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles hos styret: [lillerosenlund@styrerommet.no](mailto:lillerosenlund@styrerommet.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599483. 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](mailto: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 Mai og 30 November** 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 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. Lille Rosenlund Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016	Balkonger bygget for 28 leiligheter	Gjelder for alle leiligheter fra 2. etasje og opp til og med 5. etasje
2015	Brannvarslingsanlegg innstallert	
2012	Calliganlegg skiftet	
2010 - 2010	Rehabilitering av dekket over garasje	