



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 874 541 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 613	2 109 318
Sum inntekter		2 137 613	2 109 318
Kostnader			
Lønnskostnad		206 949	203 074
Annen driftskostnad		1 419 549	5 223 421
Sum kostnader		1 626 498	5 426 495
Driftsresultat		511 115	-3 317 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 810	2 245
Sum finansinntekter		23 810	2 245
Annen finanskostnad		393 009	200 025
Sum finanskostnader		393 009	200 025
Netto finans		-369 199	-197 780
Resultat før skattekostnad		141 916	-3 514 957
Årsresultat		141 916	-3 514 957
Totalresultat		141 916	-3 514 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 916	-3 514 957
Sum overføringer og disponeringer		141 916	-3 514 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 739 421	35 739 421
Sum varige driftsmidler		35 739 421	35 739 421
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 739 421	35 739 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 888
Andre fordringer		180 539	149 325
Sum fordringer		180 539	161 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 594	945 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 594	945 581
Sum omløpsmidler		1 079 133	1 106 794
SUM EIENDELER		36 818 554	36 846 214

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 597 185	2 739 101
Sum opptjent egenkapital		-2 597 185	-2 739 101
Sum egenkapital		-2 593 685	-2 735 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 524 080	7 722 428
Øvrig langsiktig gjeld		31 737 300	31 737 300
Sum annen langsiktig gjeld		39 261 380	39 459 728
Sum langsiktig gjeld		39 261 380	39 459 728
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 589	1 798
Leverandørgjeld		35 811	75 319
Skyldige offentlige avgifter		7 697	7 952
Annen kortsiktig gjeld		52 761	37 017
Sum kortsiktig gjeld		150 858	122 087
Sum gjeld		39 412 238	39 581 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 818 554	36 846 214



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619201

Enheten

Organisasjonsnummer: 874 541 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 613	2 109 318
Sum inntekter		2 137 613	2 109 318
Kostnader			
Lønnskostnad		206 949	203 074
Annen driftskostnad		1 419 549	5 223 421
Sum kostnader		1 626 498	5 426 495
Driftsresultat		511 115	-3 317 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 810	2 245
Sum finansinntekter		23 810	2 245
Annen finanskostnad		393 009	200 025
Sum finanskostnader		393 009	200 025
Netto finans		-369 199	-197 780
Resultat før skattekostnad		141 916	-3 514 957
Årsresultat		141 916	-3 514 957
Totalresultat		141 916	-3 514 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 916	-3 514 957
Sum overføringer og disponeringer		141 916	-3 514 957



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBORG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		35 739 421	35 739 421
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 739 421	35 739 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		180 539	149 325
Sum fordringer		180 539	161 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 594	945 581
Sum omløpsmidler		1 079 133	1 106 794
SUM EIENDELER		36 818 554	36 846 214
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 597 185	2 739 101
Sum opptjent egenkapital	-2 597 185	-2 739 101
Sum egenkapital	-2 593 685	-2 735 601
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 524 080	7 722 428
Øvrig langsiktig gjeld	31 737 300	31 737 300
Sum annen langsiktig gjeld	39 261 380	39 459 728
Sum langsiktig gjeld	39 261 380	39 459 728
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 589	1 798
Leverandørgjeld	35 811	75 319
Skyldige offentlige avgifter	7 697	7 952
Annen kortsiktig gjeld	52 761	37 017
Sum kortsiktig gjeld	150 858	122 087
Sum gjeld	39 412 238	39 581 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 818 554	36 846 214



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5958

Rosenborg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rosenberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 17:00, Fagerborghjemmet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosenberg Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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. Årsrapport - 5958.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.



Sak 7

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under møte ønsker styret å spørre generalforsamlingen om det er ønskelig med en valgkomite for det kommende året. Dette er ikke påkrevet i vedtektene. Styret håper at det kan velges tre kandidater til borettslagets valgkomite på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Det velges tre kandidater til borettslagets valgkomite på generalforsamlingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem som er på valg er:
Anne Karin Gondrosen
Lilly Marie Fritzman

Varamedlem som er på valg er:
Carl Morten Grimsøen
Hilde Haukeland

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat til styremedlem velges under generalforsamlingen
- Kandidat til styremedlem velges under generalforsamlingen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat til varamedlem velges under generalforsamlingen
- Kandidat til varamedlem velges under generalforsamlingen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat til valgkomiteen velges under generalforsamlingen
- Kandidat til valgkomiteen velges under generalforsamlingen
- Kandidat til valgkomiteen velges under generalforsamlingen





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Lund	Rosenborggata 9 B
Styremedlem	Sverre Petter Berg	Rosenborggata 9 A
Styremedlem	Lilly Marie Fritzman	Rosenborggata 9 B
Styremedlem	Anne Karin Gondrosen	Rosenborggata 9 A
Varamedlem	Carl Morten Grimsøen	Sørbyhaugen 38 A
Varamedlem	Hilde Nørskov Haukeland	Rosenborggata 9 B

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.

Generelle opplysninger om Rosenberg Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Rosenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 874541672, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 315

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.

Rosenborg Borettslag har vaktmester i 25 % stilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Rosenborg Borettslag

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i fjor hatt et meget godt samarbeide. Det har vært avholdt 8 styremøter, fysisk, digitalt og via telefon. 42 saker, om stort sett daglig drift, har stått på dagsordenen. Det har ikke vært behandlet saker med uenighet eller dissens. Ingen store vedlikeholds prosjekter har foregått siste år.

Det ble arrangert info/hyggemøte med enkel servering etter generalforsamlingen i fjor. Det ble arranger info/julemøte med hyggelig og god servering på Fagerborghjemmet 13/12-2023. Styret ønsker å videreføre denne praksis.

Det er fortsatt en del poster fra vedlikeholdsplanen som gjenstår. Mye vil bli gjort i 2024, og resten i 2025. Alt avhenger av hva vi fortløpende kan ta oss råd til uten mer lån.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Rosenborg Borettslag har tre lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ROSENBORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROSENBORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 selskapets 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke

Pennneo Dokumentnr: G3JBB-B7HHT-OME07-1U7KF-JP126-EVF8C



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: G3JBB-B7HHT-OME07-1U7KF-JP126-EVF8C



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		984 707	32 787	984 707	928 275
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		141 916	-3 514 957	-66 000	-544 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 136 591	4 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 334 939	-233 123	-224 000	-188 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-56 432	951 920	-290 000	-732 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		928 275	984 707	694 707	196 275
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 079 133	1 106 794		
Kortsiktig gjeld		-150 858	-122 087		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		928 275	984 707		



ROSENBORG BORETTSLAG ORG.NR. 874 541 672, KUNDENR. 5958

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 072 172	2 035 736	2 037 000	2 087 000
Andre anlegg	11	12 430	0	0	0
Viderefakt. Diakonov	3	53 011	73 582	53 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 137 613	2 109 318	2 090 000	2 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-156 949	-153 074	-180 000	-165 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-12 637	-10 942	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-96 048	-92 340	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-5 533	-660	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-268 589	-4 039 051	-300 000	-750 000
Forsikringer		-127 292	-115 996	-128 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-432 208	-376 924	-400 000	-458 000
Garasjer	10	-14 415	0	0	-16 000
Energi/fyring		-188 622	-355 300	-400 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 862	-128 953	-150 000	-167 000
Andre driftskostnader	12	-114 344	-103 255	-100 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 626 498	-5 426 495	-1 850 000	-2 247 000
DRIFTSRESULTAT		511 115	-3 317 177	240 000	-110 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	23 810	2 245	0	0
Finanskostnader	14	-393 009	-200 025	-306 000	-444 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-369 199	-197 780	-306 000	-444 000
ÅRSRESULTAT		141 916	-3 514 957	-66 000	-554 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-775 856		
Udekket tap		0	-2 739 101		
Reduksjon udekket tap		141 916	0		



Rosenborg Borettslag

ROSENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 874 541 672, KUNDENR. 5958

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	31 737 300	31 737 300
Tomt		4 002 121	4 002 121
SUM ANLEGGSMIDLER		35 739 421	35 739 421
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 258	106
Kundefordringer		0	11 888
Forskuddsbetalte kostnader		171 281	149 219
Driftskonto OBOS-banken		175 455	942 558
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 685	3 001
Sparekonto OBOS-banken		720 454	22
SUM OMLØPSMIDLER		1 079 133	1 106 794
SUM EIENDELER		36 818 554	36 846 214
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-2 597 185	-2 739 101
SUM EGENKAPITAL		-2 593 685	-2 735 601



Rosenborg Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 524 080	7 722 428
Borettsinnskudd	18	31 737 300	31 737 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 261 380	39 459 728

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		20 043	16 272
Leverandørgjeld		35 811	75 319
Skyldige offentlige avgifter	19	7 697	7 952
Påløpte renter		39 325	1 798
Påløpte avdrag		15 264	0
Påløpte kostnader		0	5 075
Annen kortsiktig gjeld	20	32 718	15 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 858	122 087

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 818 554	36 846 214
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	40 437 300	38 921 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Rosenborg Borettslag

Tor Lund/s/

Sverre Petter Berg/s/

Lilly Marie Fritzman/s/

Anne Karin Gondrosen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 875 864
Lån	116 640
Eiendomsskatt	79 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 072 172

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Stiftelsen Diakonova	53 011
SUM ANDRE INNETEKTER	53 011



Rosenborg Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-115 838
Annen lønn, ikke feriepenger	-900
Påløpte feriepenger	-14 480
Fri bil, tlf etc.	-157
Arbeidsgiveravgift	-25 574

SUM PERSONALKOSTNADER -156 949

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 637.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 533
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR -5 533

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre konsulenthonorar, Orion Partners AS	-14 959
Vinduer/dører, Advik AS	-100 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -114 959

Drift/vedlikehold bygninger	-25 211
Drift/vedlikehold VVS	-17 855
Drift/vedlikehold elektro	-9 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 121
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -268 589

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-79 731
Vann- og avløpsavgift	-262 410
Renovasjonsavgift	-90 067

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -432 208



Rosenborg Borettslag

**NOTE: 10
GARASJER**

KOSTNADER GARASJER

Kostnader garasjeplass -14 415

SUM KOSTNADER GARASJER -14 415

SUM GARASJER -14 415

**NOTE: 11
ANDRE ANLEGG**

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter 12 430

SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG 12 430

SUM ANDRE ANLEGG 12 430

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -8 305

Skadedyrarbeid/soppkontroll -6 634

Driftsmateriell -4 337

Renhold ved firmaer -68 304

Andre fremmede tjenester -548

Kontor- og datarekvisita -1 613

Trykksaker -20

Andre kontorkostnader -11 393

Porto -345

Bilgodtgjørelse -1 112

Reisekostnader -340

Gaver -500

Bank- og kortgebyr -3 023

Velferdskostnader -7 870

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -114 344

NOTE: 13

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 037

Renter av sparekonto i OBOS-banken 20 432

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 493

Andre renteinntekter 1 848

SUM FINANSINNETEKTER 23 810



Rosenborg Borettslag

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 271
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-250 886
OBOS-banken	-1 852
SUM FINANSKOSTNADER	-393 009

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1995	31 737 300
SUM BYGNINGER	31 737 300

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.214/bnr.315

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

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Rosenborg Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 385 515	
Nedbetalt tidligere	571 390	
Nedbetalt i år	1 257 146	
		-1 556 979

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-300 000	
Tidligere økning	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	91 697	
Nedbetalt i år	77 793	
		-4 830 510

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-1 136 591	
Nedbetalt i år	0	
		-1 136 591
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 524 080

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

		-31 737
Opprinnelig 1995		300
		-31 737
SUM BORETTSINNSKUDD		300

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-2 685
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 012
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-7 697

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-14 480
Fakturagebyr		-294
Utlegg		-17 979
Gebyrer		35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-32 718



Rosenborg Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 737 300
Pantelån	7 524 080
Påløpte avdrag	15 264
TOTALT	39 276 644

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 737 300
Tomt	4 002 121
TOTALT	35 739 421



Rosenborg Borettslag

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647933. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 5958 Selskapsnavn: Rosenborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.