



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 712 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6  
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A  
0474 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		829 908	700 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>829 908</b>	<b>700 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	90 632
Annen driftskostnad		1 294 254	1 419 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 344 458</b>	<b>1 510 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 550</b>	<b>-809 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		51 131	33 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 131</b>	<b>33 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 131</b>	<b>-33 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-565 681	-842 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		268 270	268 270
Sum varige driftsmidler		268 270	268 270
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		268 270	268 270
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 789	25 844
Sum fordringer		21 789	25 844
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 622	44 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 622	44 170
Sum omløpsmidler		25 411	70 014
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 681</b>	<b>338 284</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		116 400	116 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 400</b>	<b>116 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 548 890	983 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 548 890</b>	<b>-983 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 432 490</b>	<b>-866 809</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		1 620 791	1 129 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 620 791</b>	<b>1 129 605</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 620 791</b>	<b>1 129 605</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 740	
Leverandørgjeld		84 356	67 539
Skyldige offentlige avgifter			4 631
Annen kortsiktig gjeld		18 284	3 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 380</b>	<b>75 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 726 171</b>	<b>1 205 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>293 681</b>	<b>338 284</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458249

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 712 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6  
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A  
0474 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		829 908	700 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>829 908</b>	<b>700 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	90 632
Annen driftskostnad		1 294 254	1 419 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 344 458</b>	<b>1 510 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 550</b>	<b>-809 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		51 131	33 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 131</b>	<b>33 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 131</b>	<b>-33 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-565 681	-842 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		268 270	268 270
Sum varige driftsmidler		268 270	268 270

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		268 270	268 270
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 789	25 844
Sum fordringer		21 789	25 844

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 622	44 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 622	44 170

Sum omløpsmidler		25 411	70 014
------------------	--	--------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 681</b>	<b>338 284</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		116 400	116 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		116 400	116 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 548 890	983 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 548 890</b>	<b>-983 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 432 490</b>	<b>-866 809</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 620 791	1 129 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 620 791</b>	<b>1 129 605</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 620 791</b>	<b>1 129 605</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 740	
Leverandørgjeld	84 356	67 539
Skyldige offentlige avgifter		4 631
Annen kortsiktig gjeld	18 284	3 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>105 380</b>	<b>75 488</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 726 171</b>	<b>1 205 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>293 681</b>	<b>338 284</b>



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

AS Rosenlundgaten 6

8. juni 2022

Selskapsnummer: 3046





## Velkommen til generalforsamling i AS Rosenlundgaten 6

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 generalforsamlingen:

8. juni 2022 kl. 19:00, Grisen - Torshovgata 2, 0476 Oslo.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppheng til sykler i sykkelrommet i kjeller
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Rosenlundgaten 6**



Sak 1

### **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 2

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ledes av styreleder om ikke generalforsamlingen vel en annen møteleder.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Lars Petter H. Omland og Ole Kristian Stumpf foreslås som protokollvitner.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets underskudd til balansen.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til balansen.

### Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer (eks. ekstern styreleder) for styreperioden 2021-2022 foreslås satt til kr 20 000.

Ekstern styreleder har fått utbetalt honorar iht. vedtak i generalforsamlingen 2021.

### Forslag til vedtak

Styremedlemmenes godtgjørelse for perioden 2021-2022 settes til kr. 20 000.

Sak 6

## Oppheng til sykler i sykkelrommet i kjeller

### Forslag fremmet av:

Otto Mathisen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å få plass til flere sykler i sykkelrommet kunne vi hengt opp noen kroker/hylleknekter som gjør det mulig å få plass til flere sykler i sykkelrommet.



## **Forslag til vedtak**

Foreslår at slike hengere settes opp på eget initiativ uten bruk av håndverkere hvis det lar seg gjøre

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Valg av styreleder se forslag.

Valg av styremedlem og vara - velges i generalforsamlingen.

## **Innstilling**

Det har ikke meldt seg interne kandidater til vervet som styreleder. Ekstern styreleder Anne Kari Valen har derfor meddelt at hun stiller til gjenvalg med forutsetning at honorar for ekstern styreleder settes til kr 68.000 kr/år.

Valg av styremedlem og vara - velges i generalforsamlingen.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kari Valen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i generalforsamlingen.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Kari Valen	Bispeveien 41 B
Styremedlem	Lars Petter H. Omland	Rosenlundgata 6 A
Styremedlem	Anne-Marte Thorsen	Rosenlundgata 6 A
Varamedlem	Jørn Erik Strand	Rosenlundgata 6 A

Varamedlem Jørn Erik Strand har vært fungerende styremedlem fra vinteren 2022.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om AS Rosenlundgaten 6

Aksjeselskapet består av 21 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Rosenlundgaten 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933712729, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenlundgata 6 A - B

Gårds- og bruksnummer:  
225      212

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Rosenlundgaten 6 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter samt en ekstraordinær generalforsamling. I tillegg er det avholdt informasjonsmøte.

Dette året har vært svært arbeidskrevende for styret. Det har vært avholdt mange møter på dagtid med OBOS prosjekt, leverandører ved anbudsinnbydelse, informasjonsmøter med beboere, befaringer m.m.

I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser v/befaringer, kontroller og reparasjoner. Utover dette kommuniserer styret svært ofte med bruk av SMS og e-post. I tillegg til mye daglig drift og mange utfordringer har styret arbeidet med følgende saker:

- Brannvarslingsanlegg fra Firesafe ferdig installert. Det har vært en stor og omfattende jobb. Det er installert et sentralisert brannvarslingsanlegg med detektorer i hver leilighet og ytterligere detektorer i fellesområdene. Anlegget er koblet direkte til Brann- og redningsetaten.
- Skiftet til nye branndører. Det gjelder 5 leiligheter, arbeidet er ferdigstilt.
- Våtromsprosjektet i Rosenlundgaten 6. Prosjektet har tar mye tid for styret inneværende styreperiode.
  - Det ble inngått avtale om prosjektledelse med OBOS for det store våtromsprosjektet med skifte av rør i 2021.
  - Styret har fulgt opp anbudsinnbydelse. Deretter har styret deltatt i flere oppklarende møter med leverandører før det endelig ble fattet beslutning om hvilken leverandør Rosenlundgaten 6 har valgt til å gjennomføre prosjektet, Sansbygg.
  - Det er tatt opp lån i OBOS Banken.
  - Det er avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor beboere ble informert om prosjektet, og valgte å benytte opsjon på innstallering av felles varmtvannsberedere.
  - Det er avholdt infomøte om hvordan prosjektet skal gjennomføres.
- Avholdt høstdugnad.
- Utbedret lekkasje i kloakkledningen i 2021. Selv om arbeidet ble kostbart, var det helt nødvendig å utbedre grunnet pålegg fra Oslo vann og avløp.
- Innhentet rapport om tilstanden på pipeløpene i bygget. Det er avdekket mangler i samtlige piper som er i bruk, og styret har nedlagt fyringsforbud. Styret vil innhente tilbud fra aktuelle aktører, og inngå avtale om utbedring.
- Fulgt opp navn på postkasse skilt og ringeklokker.
- Fulgt opp vaktmester.
- Oppdatering av hjemmesiden på VIBBO



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 829 908 og fulgte budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 344 458.

Dette er 634 856 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak igangsetting av våtromsprosjektet, inkludert konsulentkostnader til OBOS Prosjekt, som ikke var medtatt i budsjettet.

Avviket på styrehonorar, kr. 44 000 mot budsjettert kr. 55 000, skyldes at det ikke var tilstrekkelig midler på konto til å utbetale kvartalshonorar til eksternt styreleder på kr. 11 000. Dette ble derfor utbetalt i januar 2022.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 565 681 og foreslås overført til balansen.

Årsaken til årets underskudd begrunnes delvis i avvik i driftsbudsjettet, da kostnader til prosjekter var større enn det var tatt høyde for i budsjettet. Årsak til avvik på kostnader:

- OBOS Prosjekt kr 144.457,50
- Firesafe (ble betalt i 2021) kr 203.625
- Skifte av vinduer som er vedlikeholdsansvar kr 112.425
- Skifte av 5 dører til godkjente branndører kr 83.047
- Spyling av rør iht. påbud fra Oslo vann og avløp kr 68.106
- Firesafe brannvarsling kr 42.000

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -79 969.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak med utbetaling på kr 1 000 000 i februar 2022 og en økning av felleskostnader på 5% fra 01.03.2022.



Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere energikostnader enn budsjettet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca. 6,5%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Rosenlundgaten 6.

### Lån

AS Rosenlundgaten 6 har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Rosenlundgaten 6

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Rosenlundgaten 6.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnr: NV6A7-W6H0D-2E3EH-W0GZZ-MVWHC-YLQZV



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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: NV6A7-W6H0D-2E3EH-W0GZZ-MVWHC-YLQZV



## AS ROSENLUNDGATEN 6 ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	829 908	700 752	830 000	
Andre inntekter		0	0	0	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>829 908</b>	<b>700 752</b>	<b>830 000</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 204	-11 200	-3 102	
Styrehonorar	4	-44 000	-79 432	-55 000	
Revisjonshonorar	5	-9 029	-6 813	-8 000	
Forretningsførerhonorar		-51 633	-50 203	-52 000	
Konsulenthonorar	6	-153 844	-141 963	-10 000	
Drift og vedlikehold	7	-597 821	-760 189	-100 000	
Forsikringer		-123 990	-111 457	-117 000	
Kommunale avgifter	8	-172 074	-182 328	-181 700	
Energi/fyring		-28 711	-14 071	-20 000	
TV-anlegg/bredbånd		-84 183	-82 774	-84 000	
Andre driftskostnader	9	-72 971	-70 145	-78 800	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 344 458</b>	<b>-1 510 574</b>	<b>-709 602</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-514 550</b>	<b>-809 822</b>	<b>120 398</b>	
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	328	0	
Finanskostnader	10	-51 131	-33 348	-41 000	
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 131</b>	<b>-33 020</b>	<b>-41 000</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-565 681</b>	<b>-842 842</b>	<b>79 398</b>	
Overføringer:					
Udekket tap		-565 681	-842 842		



**AS ROSENLUNDGATEN 6**  
**ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	241 443	241 443
Tomt		26 827	26 827
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>268 270</b>	<b>268 270</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	126
Forskuddsbetalte kostnader		21 789	25 718
Driftskonto OBOS-banken		-8	41 090
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 630	3 080
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>25 411</b>	<b>70 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 681</b>	<b>338 284</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	12	116 400	116 400
Udekket tap	13	-1 548 890	-983 209
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 432 490</b>	<b>-866 809</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 620 791	1 129 605
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 620 791</b>	<b>1 129 605</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 254	3 318
Leverandørgjeld		84 356	67 539
Skyldige offentlige avgifter		0	4 631
Påløpte renter		2 740	0
Annen kortsiktig gjeld	15	8 030	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 380</b>	<b>75 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>293 681</b>	<b>338 284</b>
Pantstillelse	16	1 700 000	3 000 000



10

AS Rosenlundgaten 6

Garantiansvar

0

0

Oslo, 09.05.2022

Styret i AS Rosenlundgaten 6

Anne Kari Valen /s/

Lars Petter H. Omland /s/

Jørn Erik Strand /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

Selskapets disponible midler fremstår som negativ 31.12.21.

Selskapet har refinansiert lån i 2021 for å dekke løpende forpliktelser.

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

Felleskostnader	829 908
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>829 908</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 204</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 44 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 029.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-141 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 386
Andre konsulentonorarer	-2 583
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-153 844</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Firesafe, installasjon av nytt brannalarmanlegg	-203 625
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-203 625</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-255 375
Drift/vedlikehold VVS	-85 750
Drift/vedlikehold elektro	-4 895
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 952
Kostnader dugnader	-316
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 821</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 688
Vann- og avløpsavgift	-67 802
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-97 095
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-172 074</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 289
Lyspærer og sikringer	-3 367
Vaktmestertjenester	-11 332
Vakthold	-2 652
Renhold ved firmaer	-31 130
Snørydding	-7 400
Andre fremmede tjenester	-130
Trykksaker	-308
Andre kontorkostnader	-1 206
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-2 738
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 971</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-780
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-767
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 507
Renter på leverandørgjeld	-77
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-51 131</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1932	241 443
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>241 443</b>

Tomten ble kjøpt i 1932.

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

**NOTE: 12****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 116 400 fordelt på 582 aksjer à kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 13****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.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken as, OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-1 678 335	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	57 544	
		-1 620 791

OBOS banken as, OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-730 000	
Nedbetalt tidligere	160 704	
Nedbetalt i år	569 296	
		0

OBOS banken as, OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-600 000	
Nedbetalt tidligere	39 691	
Nedbetalt i år	560 309	
		0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 620 791**

---

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Deler av skyldig terminbeløp lån OBOS banken as **-8 030**

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-8 030**

---

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 620 791
<b>TOTALT</b>	<b>1 620 791</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	241 443
Tomt	26 827
<b>TOTALT</b>	<b>268 270</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [rosenlundgaten-6@styrerommet.no](mailto:rosenlundgaten-6@styrerommet.no) eller via Vibbo.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.

### Nøkler/skilt

Systemnøkkel bestilles på VIBBO og betales av bestiller.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles VIBBO.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 405525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022 - 2022	Våtromsrehabilitering	Rehabilitering av rør og våtrom, inkluder installering av felles varmtvannsbereder i kjeller.
2021	Utbedring av avløpsrør	Utbedring av avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune.
2020	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt med enkel tilstandsvurdering.
2020	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade. Signert kontrakt med entreprenør på kr. 554 417 ink. mva. Tatt opp lån på kr. 600 000 i OBOS-banken.
2020	Rørinspeksjon	Det gjennomføres rørinspeksjon i tråd med rapporten fra OBOS. Rapport inneholder tre alternativer for utskifting av rør i gården, se vedlegg. Evt. nødvendig arbeid/vedlikehold tas opp på generalforsamling i 2021 og finansieres evt. ved lånoptak.
2020	Avfukter i kjeller	Investering i en større avfukter til bruk i kjeller. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 80 000.
2020	Brannsikkerhet	Inngått serviceavtale med Tørt Bygg. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 460 000 på tiltak som bedrer brannsikkerheten; brannvarslingsanlegg, gjerde langs brannbalkonger, branddører.
2020	Randonmåling	Generalforsamlingen 2020 innvilget inntil kr. 10 000 til gjennomføring av randonmåling, som ble anbefalt i OBOS' vedlikeholdsplan.
2020	Inspeksjon av el-anlegg	OBOS' vedlikeholdsplan anbefalte periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 10 000 til inspeksjon av el-anlegg.
2019	Fasade i bakgård	Fasade i bakgård er pusset opp av Wettergren.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 8.06.22

**Selskapsnummer:** 3046 **Selskapsnavn:** AS Rosenlundgaten 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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