



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 037 582	3 117 125
Sum inntekter		3 037 582	3 117 125
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 902 193	2 921 566
Sum kostnader		3 073 343	3 092 716
Driftsresultat		-35 761	24 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 701	26 999
Sum finansinntekter		59 701	26 999
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		59 701	26 999
Resultat før skattekostnad		23 941	51 408
Årsresultat		23 941	51 408
Totalresultat		23 941	51 408
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 941	51 408
Sum overføringer og disponeringer		23 941	51 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		147 002	278 400
Sum fordringer		147 002	288 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 315 175	2 082 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 315 175	2 082 533
Sum omløpsmidler		2 462 177	2 370 933
SUM EIENDELER		2 462 177	2 370 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 001 886	1 977 945
Sum opptjent egenkapital		2 001 886	1 977 945
Sum egenkapital		2 001 886	1 977 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		362 843	17 575
Annen kortsiktig gjeld		97 448	375 412
Sum kortsiktig gjeld		460 291	392 987
Sum gjeld		460 291	392 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 177	2 370 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544000

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 037 582	3 117 125
Sum inntekter		3 037 582	3 117 125
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 902 193	2 921 566
Sum kostnader		3 073 343	3 092 716
Driftsresultat		-35 761	24 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 701	26 999
Sum finansinntekter		59 701	26 999
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		59 701	26 999
Resultat før skattekostnad		23 941	51 408
Årsresultat		23 941	51 408
Totalresultat		23 941	51 408
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 941	51 408
Sum overføringer og disponeringer		23 941	51 408



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		147 002	278 400
Sum fordringer		147 002	288 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 315 175	2 082 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 315 175	2 082 533
Sum omløpsmidler		2 462 177	2 370 933
SUM EIENDELER		2 462 177	2 370 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 001 886	1 977 945
Sum opptjent egenkapital		2 001 886	1 977 945



Sum egenkapital	2 001 886	1 977 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	362 843	17 575
Annen kortsiktig gjeld	97 448	375 412
Sum kortsiktig gjeld	460 291	392 987
Sum gjeld	460 291	392 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 462 177	2 370 933



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7912

Rosmarin D1 og D2 Sameie



Velkommen til årsmøte i Rosmarin D1 og D2 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7912>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosmarin D1 og D2 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Berget er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Henriette Falck og Karen Marie Ramstad Gunnerud er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7912 Rosamrin D1 og D2 sameie 07.03.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Berget

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Bø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Berget	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Øyvind Bø	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Raimond Brekke	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Morten-Fredrik Hasselgård	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Anne-Grete Martinussen	Bøkkerveien 42 A

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Rosmarin D1 og D2 Sameie

Sameiet består av 77 seksjoner.

Rosmarin D1 og D2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923742336, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 304

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rosmarin D1 og D2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2023.

Det er lagt ned et betydelig arbeid i drift av sameiet også i 2023, bl.a. kontakt med beboere, oppdatering av Vibbo/Facebook, oppfølging av serviceleverandører, reklamasjoner, innbruddssikring, forretningsfører, forsikringssaker, Krydderhagen Driftsforening, utbygger.

Styret har en egen Messenger gruppe med stor aktivitet. I denne gruppen løser vi fortløpende mindre hendelser.

Energikartlegging for installering av solceller

Styret engasjerte i 2022 OBOS prosjekt for en energikartlegging av vår bygningsmasse. Formålet var å se om det vil være en besparelse ved å installere solpaneler. Konklusjonen etter kartlegging ble presentert for styret mai 23, og konklusjonen er at takarealet ikke er stort nok til at installasjon av solcellepaneler vil svare seg.

50% av kostanden for kartleggingen ble finansiert med støtte fra Enova.

Innregulering av varmt- og kaldtvann på sameiets anlegg

Innregulering av varmtvann skulle vært gjennomført før innflytting i 2019.

Gjennom reklamasjonsarbeidet som ble utført våren 2023 ble utbygger oppmerksom på at anlegget ikke var innregulert. Det ble jobbet med innregulering november/desember 2023. Arbeidet ble avsluttet 1.februar 2024.

Flere beboer har meldt om trykkfall/fracfall av varmtvann. Om man fortsatt opplever dette ber vi dere melde dette omgående i beboerportalen Inattika og at styret informeres.

Vi ber om at styret blir informert om eventuelle problemer.

Assemblin rørleggerfirma anbefaler at du renser silene i dusjbatteri.

Dette anses som jevnlig vedlikehold og bør utføres 1 gang pr. år, på lik linje som rens av siler på håndvask & kjøkkenbatteri og rens av sluk i dusjen.

Fremgangsmåte finner du på Vibbo, nyhetssaken heter "Dårlig vanntrykk/lite varme i dusjen?" [Dårlig vanntrykk/lite varme i dusjen? | Vibbo](#)

OBOS-nøkkel

Eventuell installasjon av OBOS-nøkkelen ble sendt ut til sameiets beboere for avstemning.

Det ble et stort flertall for, og det ble umiddelbart igangsatt arbeid for å få systemet på plass. Som resultat av dette ble det installert digital nøkkelløsning, OBOS nøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. Det er montert på alle dører med automatisk åpne/lukke-arm, helt ut til garasjen. Av kostnadmessige årsaker er det enkelte dører til boder/gangareal intern i sameiet hvor systemet ikke er installert. OBOS nøkkelen kan deles videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester m.m.

Det er også mulighet for å installere obos-nøkkel på egen leilighet. Informasjon om dette finnes på <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/obos-nokkel-pa-privatdor/>

Det er ulike tilgangsnivåer i appen til systemet, kalt "UNLOC". Dette styres automatisk ut fra hvilken oppgang din leilighet befinner seg i.

Sikring av bodområder

I juli ble det gjort forsøk på innbrudd i boder 42A. Dører inntil bodområdene ble brutt opp, de kom seg inn i en bod hvor de ikke fant noe av interesse og ut over denne ene boden lyktes de ikke å komme seg inn i flere boder.



Etter dette vedtok styret å foreta innbruddsikring av felles bodområder. Det ble gjennomført befaringsammen med fagpersoner fra Låsesenteret som kom opp med forslag til tiltak på de forskjellige bodområdene. Disse tiltakene er nå gjennomført. Styret oppfordrer om at alle er oppmerksomme og ikke låser opp for ukjente som ringer på. Likeså ber vi om at dere følger med og ser til at dørene i bygget går i lås før dere går videre i bygget. For å unngå at noen kommer seg inn i bodområdene minner vi også om at det er viktig at låsbare dører holdes låst.

Skjeggkre

I 2022 ble det avdekket et større angrep av skjeggkre i Bøkkerveien 40 A/B. Dette ble håndtert av profesjonelle aktører og angrepet ble stoppet. Etter dette har det ikke vært oppdaget større angrep i boligmassen vår. Det har vært oppdaget enkelte skjeggkre i løpet av året, men ingen funn som krever massiv behandling.

Styret sendte den 10. Oktober 2023 ut retningslinjer som skal brukes ved funn av skjeggkre i egen bolig. Et hovedprinsipp er nå at eier av den enkelte enhet i første omgang skal gjennomføre tiltak selv før styret eventuelt kobles inn. Retningslinjene finnes på Vibbo, under Oppslag "Funn av skjeggkre i bolig – rutiner". [Funn av skjeggkre i bolig - rutiner | Vibbo](#)

Beboersamling på Lille lab og Gastropuben

Det ble gjennomført en svært vellykket beboersamling 9.februar 2023. Familier med barn ble invitert til lek, pølser og saft på Lille lab, mens voksne ble invitert til treff på egen regning på Gastropuben.

Varmetap i fjernvarmeanlegget

I tillegg til at den enkelte sameier betaler for fjernvarmen forbrukt i den enkelte leilighet, betaler sameiet som sådan for varmetapet i fjernvarmeanlegget. I vårt sameie er varmetapet påfallende høyt og vi antar at det foreligger en feil. Vi reklamerte på forholdet i 2022, men reklamasjonen ble avvist av Haslemann AS. Vi engasjerte konsultantselskapet Ingenia våren 2023 for å utføre en energikartlegging. Etter denne ble sendt utbygger er reklamasjonen gjenåpnet og vi forventer en løsning våren 2024.

Service & vedlikeholdsavtaler

Sameiet har pr. d.d. 17 leverandører av tjenester & serviceavtaler. Gjennom året utfører leverandørene service på våre tekniske anlegg.

Alle servicere følges opp av styret og eventuelle avvik har blitt rettet opp fortløpende.

Forsikring

Det har vært registrert en forsikrings sak i forbindelse med vannskade hos en beboer. I forbindelse med ekstremværet den 6.7.23 ble styret varslet av beboer om oversvømmelse i kjeller i 42 A/B. De fra styret som ikke var på ferie gikk sammen om å fjerne vannet og sameiet unngikk dermed store materielle skader. Det ble skader i enkelte boder, men de materielle skadene som oppsto hos den enkelte måtte bodeier selv melde på egen innboforsikring, da dette ikke er dekket av sameiets byggningsforsikring.

Reklamasjonssaker/5 års garanti

I forbindelse med at garantitiden på sameiets boligmasse går ut høsten 2024 valgte styret å engasjere Opak, et firma som bl.a. har som profesjon og bistå boligselskap med kontroll av utførte byggearbeider. Oppdraget endte opp med en omfattende mangelliste. Noen av



manglene er løst, noen er under arbeid og noen av manglene er det uenighet om. Det har vært en krevende dialog med utbygger, en dialog som fortsatt ikke er avsluttet. Styret har nå engasjert rådgiver for en objektiv vurdering av reklamasjonene som det er uenighet om. Vi vil engasjere advokat, dersom det er nødvendig.

Reklamasjoner i egen leilighet

Vi minner om at reklamasjoner registreres av den enkelte beboer selv i Inattika. <https://www.agorainattika.no/web/KrydderhagenRosmarin>. Husk at garantitiden nå snart utløper g det er viktig at alle registrerer avvik i egen leilighet. [Agora inAttika Web](#)

HMS:

Styret har gjennomført årlig HMS runde av bygningsmassen. Ingen store avvik funnet. Men vi ønsker å minne om at det ikke er lov å oppbevare leker, handlevogner, personlige eiendeler eller annet brennbart materiale i fellesarealer, ref. Husordensregler.

Krydderhagen Garasje

Høegh Eiendom som forvalter driften av garasjen har opprettet en egen nettside hvor du kan finne mer info om garasjen, samt sende henvendelser.

<https://krydderhagengarasje.hoegheiendom.no>

Styret gjør oppmerksom på at vi ikke har oppfølgingsansvar for garasjen. Beboere med parkeringsrettighet tilhørende sin leilighet, må ta direkte kontakt med Høegh Eiendom ved spørsmål om garasjen.

Haslevangen 14.

I fjor informerte vi om at styret hadde påklaget vedtaket om reguleringsplan på naboeiendommen til Statsforvalteren. Klagen førte ikke frem.

De 12.oktober 2023 deltok sameiet og representanter fra de andre boligselskapene i Krydderhagen i et møte med utbygger og eier av Haslevangen 14. Utbygger ønsket å få til et samarbeid, hvor søppebilen kan kjøre gjennom Krydderhagen, og inn på Haslevangen 14 for å hente søppel. Forslaget innebar utelukkende ulemper og kostnader for oss. Vi besvarte henvendelsen i form av et brev. Utbygger har senere valgt å frafalle planen om adkomst for søppebil og brannbil, samt opparbeidelse av adkomstvei via Krydderhagen. Styret gjorde det dessuten klart overfor eier og utbygger at vi var meget misfornøyd med at det ikke var tatt høyde for våre tidligere anmerkninger til prosjektet.

Følg gjerne byggesaken her: [Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune](#)

Krydderhagen driftsforening

Driftsforeningen ble formelt stiftet i Brønnøysundregisteret 17/12-2020.

Driftsforeningens oppgave er å forvalte, drifte og vedlikeholde uteområdet i Krydderhagen, samt ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3 (Krydderhagen). Herunder det praktiske behovet for forvaltning, drift og vedlikehold av felles park- og uteoppholdsareal og øvrige fellesfunksjoner for medlemmene.

Styreleder Anders Moen Berget har representert sameiet i styret for Krydderhagen

Driftsforening og Øyvind Bø er vararepresentant fra vårt sameie.

Driftsforeningen består av alle sameier/borettslag i Krydderhagen.

Drift av uteareal styres gjennom sentrale avtaler med Krydderhagen Driftsforening.

November 2023 ble Torleif Korneliussen fra Safran valgt som ny styreleder for

Driftsforeningen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til konsulenthonorar, se note 7.

Resultat

Årets resultat på kr **23 941,-** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **2 001 886,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsutgifter.

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 Rosmarin D1 og D2 Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rosmarin D1 og D2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rosmarin D1 og D2 Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: F14JD-SHJ6L-CYN84-D06NX-8EEK6-EFLEO



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 sameiets 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 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 Dokumentnøkkel: F14JD-SHJ6L-CYN84-D06NX-8EEK6-EFLEO



ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE ORG.NR. 923 742 336, KUNDENR. 7912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 996 332	2 969 736	3 035 000	3 233 000
Andre inntekter	3	41 250	147 389	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 037 582	3 117 125	3 035 000	3 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 446	-11 043	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 300	-121 425	-131 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-183 811	-7 730	-14 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-555 051	-450 498	-559 000	-393 000
Forsikringer		-153 318	-137 469	-160 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-745 416	-615 740	-715 000	-823 000
Kostnader sameie		-231 000	-231 000	-240 000	-240 000
Energi/fyring	10	-445 961	-779 207	-572 000	-500 000
TV- anlegg/bredbånd		-168 553	-311 850	-183 876	-190 000
Andre driftskostnader	11	-282 337	-255 605	-269 500	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 073 343	-3 092 716	-3 025 376	-3 100 000
DRIFTSRESULTAT		-35 761	24 409	9 624	133 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 701	26 999	30 000	41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 701	26 999	30 000	41 000
ÅRSRESULTAT		23 941	51 408	39 624	174 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		23 941	51 408		



ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
ORG.NR. 923 742 336, KUNDENR. 7912

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 650	4 761
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		22 427	20 555
Andre kortsiktige fordringer		0	16 334
Energiavregning	13	110 924	236 750
Driftskonto OBOS-banken		829 624	1 051 341
Sparekonto OBOS-banken		406 520	0
Sparekonto OBOS-banken II		1 079 031	1 031 192
SUM OMLØPSMIDLER		2 462 177	2 370 933
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 462 177	2 370 933
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 001 886	1 977 945
SUM EGENKAPITAL		2 001 886	1 977 945
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 448	81 747
Leverandørgjeld		362 843	17 575
Annen kortsiktig gjeld		0	293 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		460 291	392 987
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 462 177	2 370 933
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.02.2024

Styret i Rosmarin D1 Og D2 Sameie

Anders Berget/s/

Øyvind Bø/s/

Raimond Brekke/s/

Morten-Fredrik Hasselgård/s/ Anne-Grete Martinussen/s/

NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 850 648
Kabel- TV	183 876
Avregning bredbånd	-38 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 996 332

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Enova - tilskudd til prosjekt	41 250
SUM ANDRE INNTEKTER	41 250

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000,-

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 160, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 446,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Ingeniørkontoret Ingenia AS	-76 500
-----------------------------	---------

OBOS Prosjekt AS	-75 000
------------------	---------

OPAK	
------	--

AS	-24 675
----	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 636
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-183 811
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-189 805
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-25 382
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 654
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 122
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 102
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-119 656
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 331
--------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-555 051
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-585 539
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-159 877
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-745 416
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 466
Fjernvarm ventilasjon 2022	-135 403
Fjernvarme sameiet 2022	-208 091
SUM ENERGI / FYRING	-445 961

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Vaktmestertjenester	-36 852
Renhold ved firmaer	-221 012
Andre fremmede tjenester	-2 428
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 160
Andre kontorkostnader	-1 920
Bank- og kortgebyr	-3 557
Velferdskostnader	-1 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-282 337

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	4 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 359
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	811
SUM FINANSINTEKTER	59 701

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) f.o.m. januar 2023 t.o.m. desember 2023 -851 580

SUM INNETEKTER -851 580

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme f.o.m. januar 2023 t.o.m. desember 2023 962 504

SUM KOSTNADER 962 504

SUM ENERGIAVREGNING 110 924

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7196504. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.03.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

Selskapsnummer: 7912 Selskapsnavn: Rosmarin D1 og D2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Berget er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Henriette Falck og Karen Marie Ramstad Gunnerud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anders Berget

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Øyvind Bø

21 av 22

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
E-post: oef@obos.no

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