



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 923742336

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 234 084 | 3 037 582 |
| Sum inntekter | | 3 234 084 | 3 037 582 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 3 266 634 | 2 902 193 |
| Sum kostnader | | 3 494 834 | 3 073 343 |
| Driftsresultat | | -260 750 | -35 761 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 74 758 | 59 701 |
| Sum finansinntekter | | 74 758 | 59 701 |
| Annen finanskostnad | | 86 | |
| Sum finanskostnader | | 86 | 0 |
| Netto finans | | 74 672 | 59 701 |
| Resultat før skattekostnad | | -186 078 | 23 941 |
| Årsresultat | | -186 078 | 23 941 |
| Totalresultat | | -186 078 | 23 941 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -186 078 | 23 941 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -186 078 | 23 941 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 8 652 | 13 650 |
| Andre fordringer | | 49 510 | 133 352 |
| Sum fordringer | | 58 162 | 147 002 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 069 609 | 2 315 175 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 069 609 | 2 315 175 |
| Sum omløpsmidler | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| SUM EIENDELER | | 2 127 771 | 2 462 177 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| Sum egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| 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 | | 229 834 | 362 843 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 82 130 | 97 448 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 311 964 | 460 291 |
| Sum gjeld | | 311 964 | 460 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 127 771 | 2 462 177 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360308

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.04.2025



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 234 084 | 3 037 582 |
| Sum inntekter | | 3 234 084 | 3 037 582 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 3 266 634 | 2 902 193 |
| Sum kostnader | | 3 494 834 | 3 073 343 |
| Driftsresultat | | -260 750 | -35 761 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 74 758 | 59 701 |
| Sum finansinntekter | | 74 758 | 59 701 |
| Annen finanskostnad | | 86 | |
| Sum finanskostnader | | 86 | 0 |
| Netto finans | | 74 672 | 59 701 |
| Resultat før skattekostnad | | -186 078 | 23 941 |
| Årsresultat | | -186 078 | 23 941 |
| Totalresultat | | -186 078 | 23 941 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -186 078 | 23 941 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -186 078 | 23 941 |



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 8 652 | 13 650 |
| Andre fordringer | | 49 510 | 133 352 |
| Sum fordringer | | 58 162 | 147 002 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 069 609 | 2 315 175 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 069 609 | 2 315 175 |
| Sum omløpsmidler | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| SUM EIENDELER | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 815 808 | 2 001 886 |
| 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 | 229 834 | 362 843 |
| Annen kortsiktig gjeld | 82 130 | 97 448 |
| Sum kortsiktig gjeld | 311 964 | 460 291 |
| Sum gjeld | 311 964 | 460 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 127 771 | 2 462 177 |



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



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 2025

Innkalling

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 med møte:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 20:00 og lukker 17. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7912>

Det holdes også et frivillig møte 13. mars kl. 18:00 , Økern Portal, møterom Chambre Separee, ved siden av Molto Trattoria..

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 den foreslåtte møtelederen 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.

Forslag til vedtak
Henriette Falck og Bjørn Andre Jorang 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

3 av 27



b) Årsresultatet ble negativt med kr-186 078 og foreslås dekket av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det negative resultatet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 7912.pdf
2. 7912 Rosmarin D1 og D2 Sameie bdo.pdf
3. Årsregnskap 2024 7912.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

Innstilling

Det er 3 medlemmer av styre som er på valg for 2 år, dette er Raimond Brekke, Morten-Fredrik Hasselgård, Anne-Grete Martinussen, alle stiller til gjenvalg. Styret er ikke kjent med andre kandidater. Sameiet har ingen valgkomite pr. d.d.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Grete Martinussen
- Morten-Fredrik Hasselgård
- Raimond Brekke



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon og 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 Grünerløkka 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

I 2024 har styret avholdt fire ordinære styremøter, samt et sommermøte i juni og et avslutningsmøte i desember.

Utover dette har det vært lagt ned et betydelig arbeid i driften av sameiet. Reklamasjonssaken mot utbygger har vært svært tidkrevende, med omfattende forberedelser, møter med AF Gruppen og advokatfirmaet, samt tett oppfølging av saken. Dette arbeidet vil fortsette også i 2025. Videre har det vært tidkrevende å følge opp Krydderhagen driftsforening, som har ansvar for driften av uteområdene.

I tillegg til de store enkeltsakene har styret hatt en omfattende løpende drift, som inkluderer:

- Oppfølging av serviceavtaler og vedlikehold, inkludert heiser, dører og andre felles installasjoner
- Håndtering av reklamasjoner og forsikringssaker
- Kontakt og koordinering med Krydderhagen Driftsforening
- Kommunikasjon med beboere via Vibbo og Facebook
- Oppfølging av utbygger i saker utover reklamasjoner
- Løpende håndtering av mindre hendelser gjennom styrets interne kommunikasjonskanaler

Styret har en aktiv Messenger-gruppe hvor mindre saker løses fortløpende, noe som bidrar til en mer effektiv og smidig drift av sameiet.

HMS

Styret har gjennomført den årlige HMS-runden i bygningsmassen, i tillegg til ukentlig visuell kontroll av fellesarealene, utført av vaktmester. Ingen større avvik ble funnet.

Vi minner imidlertid om viktigheten av å holde fellesarealene ryddige og fri for hindringer. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, leker, handlevogner, personlige eiendeler eller annet brennbart materiale i fellesarealer, jf. husordensreglene.

Oppbevaring i fellesarealene kan utgjøre en brann- og rømningsrisiko, og vi oppfordrer alle beboere til å følge retningslinjene for å sikre trygg ferdsel for alle. Styret vil fortsette å følge opp dette gjennom både de ukentlige kontrollene og i samarbeid med vaktmester og sameiets renholdstjeneste.

Gjenstander som etterlates i fellesarealene vil bli fjernet og oppbevart i en låst bod i inntil 14 dager. Dersom de ikke hentes innen fristen, vil de bli donert eller kastet.



Krydderhagen garasje

Hver enkelt beboer med parkeringsrettighet, har en egen privatrettslig avtale med eier av garasjen. Styrets arbeid innbefatter ikke oppfølging av garasjen.

Informasjon om garasjen, eierskap og abonnement for felleskostnad finner du mer informasjon om på deres hjemmeside: <https://www.krydderhagengarasje.no/>

FDV Inattika

Ved utløp av garantitiden for leilighetene opphørte utbyggers lisens i systemet. I den anledning fikk sameiet bl.a. tilbud om videreføring av beboerportal på web m/tilgang til FDV-dokumentasjon til en i pris av 75,- pr. Boenhet. Tilganger for evt nye eiere blir da styrets ansvar å tildele (opplæring gis). Styret valgte å gå for dette alternativet med en kostnad på 5775,- pr år. Avtalens varighet er på et år. **Eierne må i løpet av denne perioden laste ned FDV-dokumentasjonen. Den vil ellers gå tapt.**

Reklamasjoner

AF-gruppen avviste en del reklamasjoner. Styret har engasjert advokat som har vært i dialog med AF gruppen.

Styret har innhentet en uttalelse fra SINTEF, som mener at bl.a vindusbeslagene ikke er gjort i henhold til kravene, og at den nåværende løsningen kan medføre råte.

Service og vedlikeholdsavtaler

Sameiet har per i dag 17 leverandører av tjenester og serviceavtaler. Gjennom året gjennomfører leverandørene service på våre tekniske anlegg. Alle services følges opp av styret og eventuelle avvik har blitt rettet opp fortløpende.

Forsikring

Styret har registrert en forsikrings sak knyttet opp til advokatbistand i forbindelse med forliksklage knyttet opp til reklamasjon på arbeidet med vindusbeslagene i sameiet. Advokatutgifter dekkes inntil kr. 400.000,- per sak minus egenandel.

Varmetap i fjernvarmeanlegget

I tillegg til at den enkelte sameier betaler for fjernvarmen forbrukt i den enkelte leilighet, betaler sameiet for varmetapet i fjernvarmeanlegget. I vårt sameie har varmetapet vært påfallende høyt og vi har antatt at det foreligger en feil. Vi reklamerte på forholdet i 2022, men reklamasjonen ble avvist av Haslemann AS. Dette er en av de reklamasjonene som vi er i dialog med AF gruppen om.

Innregulering av varmt- og kaldtvann på sameiets anlegg

VVS anlegget ble innregulert som en følge av vår reklamasjon i desember 2023 og januar 2024. Styret har fulgt opp saken for å forsikre oss om at anlegget nå fungerer optimalt.

Vaktmester og renhold

Styret er svært fornøyd med renholderne fra Rene trapper, men har vært svært misfornøyd med vaktmestertjenesten. Av den grunn tok styret kontakt med Akto Eiendom og ba om pris på vaktmester og renhold samtidig som muligheten for å fortsette med Rene trapper ble holdt åpent. Etter prisanslag valgte styret å gå for Akto med vaktmestertjenester og Rane trapper for renhold. Styret er nå fornøyd med både renhold og vaktmestertjenester.

OBOS-nøkkel

Sist vi sjekket i desember 2024 var OBOS-nøkkel benyttet til 2605 åpninger siste 60 dager. Det ble også montert OBOS-nøkkel på en ny dør, da våre naboer i 36/38 installerte brikkeleder i gangarealet mot 40 A/B.

Beboersamling på Lille lab og Gastropuben

Det ble nok en gang gjennomført en svært vellykket beboersamling den 4. april. Familier med barn ble invitert til lek, pølser og saft på Lille lab, mens voksne ble invitert til treff på egen regning på Gastropuben.

Haslevangen 14

Grunnarbeidene på eiendommen er i gang. Vi har fått flere henvendelser fra eier og entreprenør. Generelt er dialogen svært dårlig. Henvendelsene vi mottar gir inntrykk av at det stort sett gis blaffen i naboene. Det forventes svar i løpet av kort tid på henvendelser som sendes til oss, mens våre spørsmål til dem stort sett ikke blir besvart. Det vises ingen vilje til å ta hensyn til naboene. Vi jobber med å få dekket vask av fasade og bytte av filter i ventilasjonsanlegget etter tilskitningen i forbindelse med rivingen.

Eierskap og ansvar gangbru

Kommunen har pålagt boligselskapene i området å drifte en del av det offentlige kommunikasjonsnettverket, altså gangbroen over til Løren. Krydderhagen driftsselskap har engasjert advokat, som har bekreftet at dette er lovlig, til tross for at vi betaler skatt for nettopp at kommunen har ansvaret for veinettet. Driftsforeningen undersøker muligheten for at kommunen i hvert fall kan overta driften av broen.

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 interesse. Herunder det praktiske behovet for forvaltning,



drift og vedlikehold av felles park- og uteareal og øvrige fellesfunksjoner. Styreleder Anders Moen Berget, med vararepresentant Øyvind Bø har representert sameiet i styret for Krydderhagen driftsforening. Driftsforeningen består av alle sameier/borettslag i Krydderhagen. Drift av uteareal styres gjennom sentrale avtaler med Krydderhagen driftsforening. Torleif Korneliussen fra Safran er for tiden styreleder i Driftsforeningen.

Kommentar til årsregnskapet for 2024

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 2025.

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

Vesentlig avvik

Som en følge av de tidligere omtalte reklamasjoner har sameiet har utgifter til bygningssakkyndige, konsulenter og advokat.

Resultat

Årets resultat på kr. -186 078 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentar til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 1 815 807.-
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025"

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist til høyre i resultatregnskapet.

Økning av felleskostnader fra 1.1.2025

Styret har vedtatt å øke felleskostnaden med 13,7% fra 01.01.25.

I tillegg økes Kabel-Tv fra 199,- til kr 214,- per måned.

Bakgrunnen for endringen er:

- økning i kommunale avgifter fra Oslo kommune
- økning i våre serviceavtaler
- økt forsikringspremie
- økning av kontingenten til Krydderhagen driftsforening

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 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 sameiet 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 234 084 | 2 996 332 | 3 233 000 | 3 665 200 |
| Andre inntekter | | 0 | 41 250 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 234 084 | 3 037 582 | 3 233 000 | 3 665 200 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -28 200 | -21 150 | -21 000 | -28 200 |
| Styrehonorar | 4 | -200 000 | -150 000 | -200 000 | -200 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 775 | -10 446 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -132 810 | -126 300 | -133 000 | -140 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -294 932 | -183 811 | -100 000 | -300 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -699 259 | -555 051 | -393 000 | -467 000 |
| Forsikringer | | -176 328 | -153 318 | -190 000 | -228 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -883 422 | -745 416 | -823 000 | -1 019 000 |
| Kostnader sameie | | -231 000 | -231 000 | -240 000 | -277 200 |
| Energi/fyring | 9 | -360 419 | -445 961 | -500 000 | -505 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -190 036 | -168 553 | -190 000 | -198 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -289 653 | -282 337 | -298 000 | -331 800 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 494 834 | -3 073 343 | -3 100 000 | -3 706 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | -260 750 | -35 761 | 133 000 | -41 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 74 758 | 59 701 | 41 000 | 41 000 |
| Finanskostnader | 12 | -86 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 74 672 | 59 701 | 41 000 | 41 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -186 078 | 23 941 | 174 000 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 23 941 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -186 078 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 97 448 |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 8 652 | -83 798 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 616 | 22 427 |
| Energiavregning | 13 | 14 894 | 110 924 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 512 766 | 829 624 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 421 213 | 406 520 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 135 630 | 1 079 031 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| SUM EIENDELER | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 815 808 | 2 001 886 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 82 130 | 97 448 |
| Leverandørgjeld | | 229 834 | 362 843 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 311 964 | 460 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 127 771 | 2 462 177 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.2.2025

Styret i Rosmarin D1 Og D2 Sameie

Anders Berget

Øyvind Bø

Raimond Brekke

Morten-Fredrik Hasselgård

Anne-Grete Martinussen

**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.

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 | 3 050 208 |
| TV/Internett | 183 876 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 234 084 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -28 200 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 434, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 775,-

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

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -282 433 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 089 |
| Andre konsulentthonorarer Sintef AS | -6 410 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -294 932 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -138 999 |
| Drift/vedlikehold elektro | -79 488 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -992 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -236 518 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -14 826 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -137 385 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -91 051 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -699 259 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -709 697 |
| Renovasjonsavgift | -173 725 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -883 422 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -102 115 |
| Fjernvarm ventilasjon 2023 | -117 514 |
| Fjernvarme sameiet 2023 | -140 789 |
| SUM ENERGI / FYRING | -360 419 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -22 344 |
| Renhold ved firmaer | -229 887 |
| Andre fremmede tjenester | -22 016 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 994 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 434 |
| Andre kontorkostnader | -685 |
| Bank- og kortgebyr | -3 503 |
| Velferdskostnader | -3 790 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -289 653 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 908 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 693 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken II | 56 599 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 558 |



SUM FINANSINTEKTER

74 758

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

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -86 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -86 |

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

| | |
|--|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) f.o.m. januar 2024 t.o.m. desember 2024 | -851 580 |
| SUM INNETEKTER | -851 580 |

KOSTNADER

| | |
|---|----------------|
| Innkjøpt fjernvarme f.o.m. januar 2024 t.o.m. desember 2024 | 866 474 |
| SUM KOSTNADER | 866 474 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 14 894 |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Resultatanalyse 2024 Rosmarin D1 Og D2 Sameie

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 3 234 084 | 3 233 000 | -1 084 | 0 % |
| Sum driftsinntekter | 3 234 084 | 3 233 000 | -1 084 | 0 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -28 200 | -21 000 | 7 200 | -34 % |
| Styrehonorar | -200 000 | -200 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -8 775 | -12 000 | -3 225 | 27 % |
| Forretningsførerhonorar | -132 810 | -133 000 | -190 | 0 % |
| Konsulenthonorar | -294 932 | -100 000 | 194 932 | -195 % |
| Drift og vedlikehold | -699 259 | -393 000 | 306 259 | -78 % |
| Forsikringer | -176 328 | -190 000 | -13 672 | 7 % |
| Kommunale avgifter | -883 422 | -823 000 | 60 422 | -7 % |
| Kostnader sameie | -231 000 | -240 000 | -9 000 | 4 % |
| Energi/fyring | -360 419 | -500 000 | -139 581 | 28 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -190 036 | -190 000 | 36 | 0 % |
| Andre driftskostnader | -289 653 | -298 000 | -8 347 | 3 % |
| Sum driftskostnader | -3 494 834 | -3 100 000 | 394 834 | -13 % |
| Driftsresultat | -260 750 | 133 000 | 393 750 | 296 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 74 758 | 41 000 | -33 758 | -82 % |
| Finanskostnader | -86 | 0 | 86 | 100 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | 74 672 | 41 000 | -33 672 | -82 % |
| Årsresultat | -186 078 | 174 000 | 360 078 | 207 % |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.25

Selskapsnummer: 7912 Selskapsnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

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: _____



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 Bjørn Andre Jorang 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> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det negative resultatet dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anne-Grete Martinussen
- Morten-Fredrik Hasselgård
- Raimond Brekke



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.