



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 117 125	2 953 104
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 117 125</b>	<b>2 953 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 921 566	2 147 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 092 716</b>	<b>2 319 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 409</b>	<b>634 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 999	7 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 999</b>	<b>7 843</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 999</b>	<b>7 843</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 408	641 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		278 400	400 828
Sum fordringer		288 400	400 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 533	3 405 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 533	3 405 296
Sum omløpsmidler		2 370 933	3 806 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 370 933</b>	<b>3 806 124</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 977 945	1 926 537
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 977 945</b>	<b>1 926 537</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 977 945</b>	<b>1 926 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 575	610 252
Annen kortsiktig gjeld		375 412	1 269 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>392 987</b>	<b>1 879 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>392 987</b>	<b>1 879 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 370 933</b>	<b>3 806 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383031

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 09.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 923 742 336  
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 117 125	2 953 104
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 117 125</b>	<b>2 953 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 921 566	2 147 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 092 716</b>	<b>2 319 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 409</b>	<b>634 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 999	7 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 999</b>	<b>7 843</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 999</b>	<b>7 843</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 408	641 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>



Organisasjonsnr: 923 742 336  
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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		278 400	400 828
Sum fordringer		288 400	400 828

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 533	3 405 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 533	3 405 296

Sum omløpsmidler		2 370 933	3 806 124
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 370 933	3 806 124
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 977 945	1 926 537
Sum opptjent egenkapital		1 977 945	1 926 537



Sum egenkapital	1 977 945	1 926 537
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	17 575	610 252
Annen kortsiktig gjeld	375 412	1 269 334
Sum kortsiktig gjeld	392 987	1 879 586
Sum gjeld	392 987	1 879 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 370 933	3 806 124



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 2023

Rosmarin D1 og D2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2023

Selskapsnummer: 7912





## 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 9. mars kl. 21:00 og lukker 12. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7912>

Det holdes også et frivillig møte 9. mars kl. 19:00 , Frydenberg Skole.

### 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.

### 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.

**Årsmøtet avholdes fysisk den 9.mars kl. 1900 på Frydenberg Skole.**

**Avstemningen vil foregå digitalt fra kl. 21 den 9.mars-12.mars**

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rosmarin D1 og D2 Sameie**



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 protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Bjørn André Jorang og Henriette Falck er valgt

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 7912 Rosamrin D1 og D2 sameie 09.03.23.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Raimond Brekke
- Anne-Grete Martinussen
- Ingrid Marie Egner
- Morten-Fredrik Hasselgård



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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.

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2022.

Det er lagt ned et betydelig arbeid i drift av sameiet. (Kontakt med beboere, oppdatering av Vibbo/Facebook, oppfølging av serviceleverandører, forretningsførere, forsikringsaker, Krydderhagen Driftsforening, utbygger m.m.)

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

## **Sedum tak**

Styret reklamerte på sedum takene i sameiet i 2020.

Braathen Landskapsentreprenør har i lang tid utsatt bytte av våre grønne tak. Etter gjentatte purringer ble det lagt ny sedum, desember 22. Vi håper resultatet blir bedre denne gangen.

## **LED lamper**

Vi har siden innflytting reklamert på og byttet en rekke av LED lampene i våre fellesareal. Dette er lamper som har en lang forventet levetid.

Sæther Elektriske, leverandør av lampene, skal nå på garanti, bytte alle driverne til lampene. Vi håper det gir oss bedre resultat.

## **Porttelefoner**

Porttelefonene til alle 4 oppganger ble byttet desember 2022, etter reklamasjon fra styret. De ble byttet etter nettavisen "Din side" hadde en artikkel om at våre porttelefoner enkelt kunne "hackes" og misbrukes av kriminelle for å få uønsket tilgang.

## **Internett & tv-avtale**

Avtalen sameiet hadde med Altibox/Viken Fiber gikk ut i 2022. Styret undersøkte med beboere hvorvidt det var ønskelig å videreføre felles avtale både på internett og tv, eller kun på internett. Ønske fra et stort flertall var felles avtale kun på internett. Vi vurderte ulike leverandører og valget falt ned på å videreføre avtalen med Altibox/Viken fiber, men kun på internett. Beboere som ønsker tv bestiller det separat. Vi gikk flere runder med Altibox og fremforhandlet en god avtale med flere fordeler, blant annet tre måneder gratis internett for alle beboere.

## **Energikartlegging for installering av solceller**

Styret har engasjert OBOS prosjekt for en energikartlegging av vår bygningsmasse. Formålet er å se om det vil være en besparelse ved å installere solpaneler.

Vi har søkt støtte fra Enova & Oslo Kommune til prosjektet.

Søknaden er innvilget og Enova har innvilget tilskudd fra Klima- og energifondet på 75% av godkjente projektkostnader.

Kartleggingen er ikke ferdigstilt pr. d.d.

Styret vil sende ut ny informasjon så fort denne foreligger, og eventuelt innkalle til ekstraordinær generalforsamling om det er grunnlag for å gå videre med prosjektet.

## **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 har reklamert på forholdet, men reklamasjonen ble avvist av Haslemann AS. Vi har engasjert en konsulent for å avdekke årsaken til det høye varmetapet.



## **Service & vedlikeholdsavtaler**

Sameiet har pr. d.d. 17 leverandører av tjenester & serviceavtaler. Gjennom året utfører leverandørene service på våre tekniske anlegg. Alle servicer følges opp av styret og eventuelle avvik har blitt rettet opp fortløpende.

## **Skjeggkreutbrudd**

Våren 2022 ble det konstatert skjeggkreutbrudd i 40 A og B. Skadebegrensningsfirma ble kontaktet og etter servicebesøk ble det anbefalt å åtebehandle alle fellesarealer og leiligheter i 40 A og B. I 42 A og B ble det ikke funnet tegn til aktivitet fra skjeggkre. Forsikrings sak ble opprettet og anbefalt behandling ble godkjent og dekket av sameiets forsikringsselskap. Alle fellesarealer og leiligheter i 40 A og B ble åtebehandlet i løpet av sommeren 2022. Etter dette har det ikke vært noen indikasjoner på skjeggkre.

## **Forsikring/reklamasjon**

Styret er kjent med 1 forsikrings sak som har oppstått i 2022.

- 3 leiligheter i Bøkkerveien 42 A ble berørt da det var feil på en ventil på veggengt toalettet. Vann spredte seg da fra berørt leilighet og videre ned i konstruksjon. Saken er løst og ferdig utbedret.

Forsikringsselskapet har krevd egenandel fra sameiet. Vi har krevd kostnadene refundert fra Haslemann AS.

## **Reklamasjoner i egen leilighet**

Vi minner om at reklamasjoner registreres av den enkelte beboer selv i Inattika.

<https://www.agorainattika.no/web/KrydderhagenRosmarin>

[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.

Juni 2022 ble det installert brikkeleser i kjeller fra Bøkkerveien 40 A, mot Bøkkerveien 38, slik at vi hindrer fri adkomst gjennom de ulike boligselskapene. Det ble også installert trykkplate, slik at døren kan åpnes ved bruk av trykkplaten. Arbeidet ble utført som reklamasjon.

## **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.

## **Avvising av faktura for felleskostnader i Krydderhagen**

Januar 22 mottok vi krav fra Haslemann AS for skjøtsel av utearealer i perioden 2019-2021. Alle sameier/borettslag i Krydderhagen, inkludert Rosmarin D1 og D2 avviste fakturaen, da vi mente den var for høy i forhold til hva som er levert og vi har ikke hatt mulighet til å påvirke kostnadene. Etter forhandlinger kom vi til enighet med Haslemann AS i juli. Opprinnelig beløp var kr 146 387 og etter avvising endte vi med å betale kr 94 871.



## **Haslevangen 14**

Det har vært lagt ned et betydelig arbeid i reguleringssaken for Haslevangen 14 siden sameiet ble etablert. Det vises til tidligere årsrapporter.

Byrådet bestemte seg for å gå for alternativ 1, altså utbyggers forslag til reguleringsplan. Det var det dårligste alternativet for oss naboer. Saken ble fulgt opp av styret etter at den ble oversendt byutviklingsutvalget. Utvalget gjennomførte befaring på eiendommen, og vi møtte opp og ga muntlig uttrykk for vårt syn under befaringen.

Våre innspill har vært til liten nytte. Venstre fremmet forslag om å gå for alternativ 2, som var det beste for vår del. Forslaget ble støttet av Høyre. Begrunnelsen var prinsippene som ligger til grunn for den eksisterende bebyggelsen, hvor det er bygget høyere langs Alnalinja, og gradvis lavere mot småhusbebyggelsen.

Det opprinnelige forslaget kom fra MDG, som sitter med byråden. Sammen med Ap, Sv og FrP ble det flertall for å bygge et massivt bygg på Haslevangen 14, som ikke står i stil med resten av Krydderhagen, og som flere steder vil bli høyere enn den bakenforliggende bebyggelsen. Det er vanskelig å forstå begrunnelsen for vedtaket, annet enn at antall boliger trumfer hensynet til bebyggelsen, estetikk, romfølelse og naboer. Innspillene våre ble ikke tatt hensyn til av flertallet. Under debatten i bystyret ga flertallet uttrykk for at de ikke hadde noen som helst motforestillinger mot alternativet, til tross for innspillene fra en rekke naboer og offentlige høringsinstanser. Ap ga uttrykk for at forslaget utelukkende er positivt, som om det er en fordel for oss alle at det bygges store betongklosser i Oslo, mens politikeren fra FrP ga inntrykk av å ikke ha satt seg inn i saken. Samlet sett virket ikke saksbehandlingen i kommunen særlig tillitvekkende.

Styret har påklaget vedtaket til Statsforvalteren. Det er sjelden klager på reguleringsvedtak fører frem.

## **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.

I 2022 har det vært gjennomført 2 styremøter i Krydderhagen Driftsforening. Styreleder Anders Moen Berget har plass i styret 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.



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr **51 408,-** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 977 945,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 11,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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 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 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 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 document key: 1X3EF-1554M-CLL38-0J80Y-EOGVE-5JT35



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 969 736	2 953 104	3 074 000	3 034 876
Andre inntekter	3	147 389	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 117 125</b>	<b>2 953 104</b>	<b>3 074 000</b>	<b>3 034 876</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 043	-8 693	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 425	-118 003	-122 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-7 730	-12 118	-10 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-450 498	-495 948	-449 000	-559 000
Forsikringer		-137 469	-114 696	-144 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-615 740	-421 995	-607 000	-715 000
Kostnader sameie		-231 000	-184 800	-231 000	-240 000
Energi/fyring	10	-779 207	-148 786	-160 000	-572 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 850	-396 396	-413 000	-183 876
Andre driftskostnader	11	-255 605	-246 416	-238 000	-269 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 092 716</b>	<b>-2 319 000</b>	<b>-2 554 000</b>	<b>3 025 376</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 409</b>	<b>634 104</b>	<b>520 000</b>	<b>9 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 999	7 843	0	30 000
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 999</b>	<b>7 843</b>	<b>-2 000</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>51 408</b>	<b>641 948</b>	<b>518 000</b>	<b>39 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		51 408	641 948		

**ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE**

ORG.NR. 923 742 336, KUNDENR. 7912

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 761	4 498
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 555	19 180
Andre kortsiktige fordringer	13	16 334	0
Energiavregning	14	236 750	377 150
Driftskonto OBOS-banken		1 051 341	2 399 084
Sparekonto OBOS-banken II		1 031 192	1 006 212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 370 933</b>	<b>3 806 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 370 933</b>	<b>3 806 124</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 977 945	1 926 537
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 977 945</b>	<b>1 926 537</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 747	69 028
Leverandørgjeld		17 575	610 252
Annen kortsiktig gjeld	15	293 665	1 200 306
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>392 987</b>	<b>1 879 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 370 933</b>	<b>3 806 124</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	0	0
Oslo, 15.02.2023			
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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	2 556 708
Bredbånd	413 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 969 736</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsinntekter	1 002
Tilbakeføring av faktura kostnadsført i 2021, kreditert i 2022	146 387
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>147 389</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2021/2022, og er på kr 150 000,-

I tillegg har styret fått dekket sosial hygge for kr 1 660, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 043,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 730

**SUM KONSULENTHONORAR -7 730**

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

Drift/vedlikehold bygninger -30 952

Drift/vedlikehold elektro -24 131

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -94 871

Drift/vedlikehold heisanlegg -90 200

Drift/vedlikehold brannsikring -112 013

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -68 331

Egenandel forsikring -30 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -450 498**

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

Vann- og avløpsavgift -474 701

Renovasjonsavgift -141 039

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -615 740**

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

Elektrisk energi	-154 805
Fjernvarm ventilasjon 2021	-71 968
Fjernvarme sameiet 2021	-267 749
Fjernvarme sameiet 2020	-284 685
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-779 207</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 500
Vaktmester tjenester	-34 290
Renhold ved firmaer	-208 851
Andre fremmede tjenester	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 660
Andre kontorkostnader	-745
Bank- og kortgebyr	-3 609
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-255 605</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 440
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 980
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	579
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 999</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon Entelios	16 334
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 334</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fom. januar 2022 tom. desember 2022 -851 580

**SUM INNETEKTER -851 580**

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme fom. januar 2022 tom. desember 2022 1 088 330

**SUM KOSTNADER 1 088 330**

**SUM ENERGIAVREGNING 236 750**

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.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -293 665

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -293 665**



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 2023

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 9.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.03.23

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

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn André Jorang og Henriette Falck er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Raimond Brekke</p> <p><input type="checkbox"/> Anne-Grete Martinussen</p> <p><input type="checkbox"/> Ingrid Marie Egner</p> <p><input type="checkbox"/> Morten-Fredrik Hasselgård</p>

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.