



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 509 307
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 721 752	2 717 062
Sum inntekter		2 721 752	2 717 062
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	117 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		1 674 993	1 943 162
Sum kostnader		1 836 398	2 102 285
Driftsresultat		885 354	614 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 054	2 185
Sum finansinntekter		2 054	2 185
Annen finanskostnad		184 029	215 143
Sum finanskostnader		184 029	215 143
Netto finans		-181 975	-212 958
Ordinært resultat før skattekostnad		703 379	401 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		703 379	401 819
Årsresultat		703 379	401 819
Totalresultat		703 379	401 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		703 379	401 819
Sum overføringer og disponeringer		703 379	401 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 123 219	1 164 819
Sum varige driftsmidler		1 123 219	1 164 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 123 219	1 164 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		347 569	497 229
Sum fordringer		347 569	497 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 616	603 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 616	603 126
Sum omløpsmidler		1 247 186	1 100 355
SUM EIENDELER		2 370 405	2 265 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 735 418	3 438 797
Sum opptjent egenkapital		-2 735 418	-3 438 797
Sum egenkapital		-2 735 418	-3 438 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 979 363	5 319 849
Sum annen langsiktig gjeld		4 979 363	5 319 849
Sum langsiktig gjeld		4 979 363	5 319 849
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		871	1 240
Leverandørgjeld		34 812	347 027
Annen kortsiktig gjeld		90 776	35 855
Sum kortsiktig gjeld		126 459	384 122
Sum gjeld		5 105 822	5 703 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 370 405	2 265 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474503

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 509 307
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 721 752	2 717 062
Sum inntekter		2 721 752	2 717 062
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	117 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		1 674 993	1 943 162
Sum kostnader		1 836 398	2 102 285
Driftsresultat		885 354	614 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 054	2 185
Sum finansinntekter		2 054	2 185
Annen finanskostnad		184 029	215 143
Sum finanskostnader		184 029	215 143
Netto finans		-181 975	-212 958
Ordinært resultat før skattekostnad		703 379	401 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		703 379	401 819
Årsresultat		703 379	401 819
Totalresultat		703 379	401 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		703 379	401 819
Sum overføringer og disponeringer		703 379	401 819



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 123 219	1 164 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1 123 219	1 164 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		347 569	497 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 616	603 126
Sum omløpsmidler		1 247 186	1 100 355
SUM EIENDELER		2 370 405	2 265 174
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 735 418	3 438 797
Sum opptjent egenkapital	-2 735 418	-3 438 797
Sum egenkapital	-2 735 418	-3 438 797
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 979 363	5 319 849
Sum annen langsiktig gjeld	4 979 363	5 319 849
Sum langsiktig gjeld	4 979 363	5 319 849
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	871	1 240
Leverandørgjeld	34 812	347 027
Annen kortsiktig gjeld	90 776	35 855
Sum kortsiktig gjeld	126 459	384 122
Sum gjeld	5 105 822	5 703 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 370 405	2 265 174



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Rosenborggaten 1

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 25.04.21 kl. 14:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 1 avholdes digitalt på [Vibbo.no](https://vibbo.no) i perioden 17.04.2021 – 25.04.2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to seksjonseiere som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Side 3 – 6

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Side 7 - 14

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 15

5. INNKOMNE FORSLAG

Side 15

- A) Endring av vedtektene §4

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 16

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.02.2021

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Tine Haugen Lyse /s/ Eva Nathalie Eidheim /s/ Asbjørn Ruud /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](https://vibbo.no)



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tine Haugen Lyse	Rosenborggata 1 A	2020 – 2021
Styremedlem	Eva Nathalie Eidheim	Rosenborggata 1 A	2020 – 2021
Styremedlem	Asbjørn Ruud	Rosenborggata 1 A	2020 – 2021
Varamedlem	Xhavit Bajgora	Thorvald Meyers Gate 19	2020 – 2021
Varamedlem	Tiina Merete Hirsch Ruud	Rosenborggata 1 A	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 1

Sameiet består av 81 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976509307, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 1A

Rosenborggata 1B

Gårds- og bruksnummer :

214 308

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Rosenborggaten 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret ønsker velkommen til årsmøte for Sameiet Rosenborggata 1. I tiden som har gått siden forrige årsmøte har styret jobbet for at den daglige driften av sameiet skal utføres på en god måte.

I 2020 er det ikke utført noen store prosjekter, men det er kontinuerlig arbeid/oppgaver som utføres. En oppsummering av arbeidsoppgaver:

-Styret har engasjert OBOS prosjekt som prosjektleder for rehabilitering av balkongene. Det er foretatt befaringer med vurdering av rekkverk og betongdekker og blant annet gjennomført betong-undersøkelser på flere av beboernes balkonger. Vi takker for tilgang til de dette gjelder. Etter befaring og vurdering fra OBOS prosjekt anbefales det å bytte ut eksisterende rekkverk, samt rehabilitere belegget og det som evt. oppdages av skader på dekker. Status fremover blir tilbudsbeskrivelse og tilbudsinnhenting som OBOS prosjektleder vil utføre i samarbeid med styret. Deretter blir det å stemme over blant annet finansiering. Dette vil det settes opp et eget møte for.

- På forrige årsmøte ble det indikert at port til søppelområde var under bestilling. Like etter årsmøte fikk vi flere problemer med hovedinngangsdørene som flere kjenner til, blant annet at håndtaket falt av og at døren ikke gikk ordentlig i lås. Dette skyldes bruksslitasje. Vi tok da kontakt med samme firma som vi hadde bestilt port via, de hadde ikke igangsatt produksjon av port og vi kunne derfor lage en samlet bestilling med dem. Dørene det gjelder er: hovedinngangsdør fra gaten, dør fra gaten til kjeller, dør til sykkel-bod, dør til bakhage, samt port. Vi mottok til slutt et samlet tilbud fra det aktuelle firma, men opplevde en del rot i prosessen. Vi besluttet oss da for å kontakte et annet dørfirma som er anbefalt gjennom OBOS. Vi opplever denne aktøren som mer profesjonell. Prisen det vil koste å bytte ut dørene er også bakgrunnen for den ekstraordinære innbetalingen som beboerne ble bedt om i februar i år. Beslutningen ble tatt blant annet på bakgrunn av sameiets likviditet gjennom året når en stor betaling forfaller for dørene. Restsum som ikke dekkes via ekstraordinær innbetaling anser styret at sameie har likviditet til. Vi nevner at pristilbudet er ganske likt fra aktørene.

- Det har den siste tiden kommet henvendelser fra beboere om to vaskemaskiner i fellesvaskeriet som har fungert dårlig tidvis. Disse har vi hatt service på flere ganger nå, og på bakgrunn av det er det besluttet at begge maskinene er modne for utskiftning. Styret har bestilt 2 stk. nye vaskemaskin-er. Disse vil bli levert og montert i løpet av uke 8, 9 eller 10.

- Oppfølging av leverandører, håndverkere og andre som har oppgaver i sameiet. Blant annet vaskefirma i forbindelse med ekstra vask og dispenser for antiback ved inngangsparti som følge av Covid-19. Styret besluttet etter en kort periode med ekstra vasking av fellesområder, at vi går tilbake til normale vaskerutiner – men opprettholder antiback



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

stasjonene. Vi veide pris mot nytte, da vi ikke tror at mange oppholder seg i fellesområde og gang. Vi anbefaler alle å bruke håndsprit når de tar på håndtak etc.

- Økonomi og regningsbetaling.
- Bistå og svare på henvendelser fra sameiere, herunder også bestillinger av tapte nøkkelbrikker og nye dørskilt.
- Registrering/oppfølging ifm. salg av leilighet og nye beboere.

Vi i styret håper at alle beboere trives i Rosenborggata 1, og at sameiet fremstår som et trivelig og attraktivt sted å bo. Skulle det være noe som skal tas opp på styremøter, noe som trenger utbedring, eller noen generelle spørsmål så ta kontakt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.721.752. Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.836.398.

Dette er kr 7.167.825 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at balkongprosjektet ble utsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 703.379 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.120.727 for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 811.000 til alminnelig vedlikehold. Økningen fra 2020 skyldes i hovedsak at dørene i gården skal byttes ut. Dørene det gjelder er: Hovedinngang dobbeltdør, dør til sykkelbod, utvendig dør til kjeller, innvendig dør til kjeller, dør til bakhage, samt det vil bli etablert port til søppelområde/bakhagen..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13.348. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 1.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 1 har tre lån i OBOS Banken.

Lånene har månedlige forfall og en rente på 3,2% pr. februar 2021

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggaten 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 721 612	2 717 048	2 722 000	3 026 000
Andre inntekter	3	140	14	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 721 752	2 717 062	2 722 000	3 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 523	-14 523	-15 101
Styrehonorar	5	-105 000	-103 000	-105 000	-107 000
Avskrivninger	14	-41 600	-41 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 838	-10 414	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-122 373	-118 925	-122 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-30 181	-8 143	-25 000	-75 000
Kontingenter		-1 490	0	-1 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-167 691	-269 986	-7 138 000	-811 000
Forsikringer		-168 893	-149 380	-158 400	-179 000
Kommunale avgifter	9	-350 056	-324 685	-351 300	-353 200
Energi/fyring	10	-337 093	-548 260	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 722	-300 048	-312 000	-318 000
Andre driftskostnader	11	-182 658	-213 322	-185 000	-168 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 836 398	-2 102 285	-9 004 223	-2 745 851
DRIFTSRESULTAT		885 354	614 777	-6 282 223	280 149
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 054	2 185	0	0
Finanskostnader	13	-184 029	-215 143	-211 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 975	-212 958	-211 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		703 379	401 819	-6 493 223	124 149
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		703 379	401 819		



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 123 219	1 164 819
SUM ANLEGGSMIDLER		1 123 219	1 164 819
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36 491	4 003
Forskuddsbetalte kostnader		311 078	493 226
Driftskonto OBOS-banken		299 048	603 126
Sparekonto OBOS-banken		600 568	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 247 186	1 100 355
SUM EIENDELER		2 370 405	2 265 174
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 735 418	-3 438 797
SUM EGENKAPITAL		-2 735 418	-3 438 797
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 979 363	5 319 849
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 979 363	5 319 849
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 134	35 855
Leverandørgjeld		34 812	347 027
Påløpte renter		871	1 240
Annen kortsiktig gjeld	17	47 642	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 459	384 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 370 405	2 265 174
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2021

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Tine Haugen Lyse /s/

Eva Nathalie Eidheim /s/

Asbjørn Ruud /s/

SIDE 10



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 133 276
Renter og avdrag	261 060
Lån 2 renter/avdrag	178 536
Næring	148 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 721 612

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskonro	140
SUM ANDRE INNTEKTER	140

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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.



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 105 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 838.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-15 971
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 211
Andre konsulentonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-30 181

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt - Betongundersøkelse	-50 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-50 000
Drift/vedlikehold bygninger	-35 181
Drift/vedlikehold VVS	-22 758
Drift/vedlikehold elektro	-14 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 748
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 216
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 989
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 691

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-195 276
Renovasjonsavgift	-154 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 056

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-51 145
Fjernvarme	-285 948
SUM ENERGI / FYRING	-337 093



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 684
Lyspærer og sikringer	-6 194
Vaktmestertjenester	-83 393
Renhold ved firmaer	-79 051
Trykksaker	-2 026
Andre kontorkostnader	-2 539
Telefon, annet	-110
Porto	-4 212
Bank- og kortgebyr	-3 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 658

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	568
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 210
SUM FINANSINNEKTER	2 054

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 677
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 262
SUM FINANSKOSTNADER	-184 029

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Heisanlegg	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-83 200
Avskrevet i år	-41 600
	1 123 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 123 219
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 600



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-3 416 734	
Nedbetalt tidligere	943 143	
Nedbetalt i år	174 262	
		-2 299 329

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-1 968 112	
Nedbetalt tidligere	268 302	
Nedbetalt i år	118 711	
		-1 581 099

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	103 552	
Nedbetalt i år	47 513	
		-1 098 935

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 979 363**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-47 712
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-47 642



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for perioden 2020-2021 foreslås satt til kr. 107.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endre vedtektene §4

Styret foreslår å endre dagens vedtekter § 4 fra:

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for ett år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

Til:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer.

Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i ett år ad gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, og kan gjenvelges.

Forslaget krever 2/3 flertall.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Aage Sivertsen

Sameier som bor i gården.

Er fagbokforfatter og underviser hos NKI, har tidligere jobbet for NRK og TV2. Han er motivert for styrevervet, særlig på bakgrunn av det pågående balkongprosjektet.

B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Eva Nathalie (Thale) Eidheim

Stiller til gjenvalg.

Sivilarkitekt. Har eid og bodd i Sameiet i mange år og sittet i styret i lengre periode. Kjenner gården godt. Har bidratt under tidligere rehabiliteringsprosjekter. Ønsker å følge opp balkongprosjektet.

Asbjørn Ruud

Stiller til gjenvalg.

Har bodd og eid i Rosenborggt. i mange år. Kjenner gården godt. Økonomi- og datakompetanse.

Caspar Brynnildsen

Er utdannet siviløkonom og har jobbet innen økonomistyring i flere år. Har tidligere vært styremedlem i Gjøvikgata borettslag (79 leiligheter). Sitter per i dag i styret i sameiet der han bor på Jordal i Oslo. Har der vært økonomiansvarlig i flere år og har sittet i styret gjennom flere prosjekter i sameiet på Jordal i Oslo.

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Evy Marie Greve Lindal

Bor i gården. Datter av sameier. Har studert økonomi i St Andrews i Scotland i to år og studerer nå juss ved UIO.

Wenche Kolstad

Sameier - Interiørdesigner med egen praksis. Interessert i å bistå i prosess med balkonger.

Khavit Bajgora

Sameier - stiller til gjenvalg som varamedlem, interessert i balkongprosjektet.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester/renhold

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har vaktmester og renholdsavtale med Komplet Drift.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring ASA med polisenummer 201011. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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.