



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 254 864	3 026 150
Sum inntekter		3 254 864	3 026 150
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	122 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		9 390 988	2 369 128
Sum kostnader		9 592 328	2 532 815
Driftsresultat		-6 337 464	493 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 436	2 968
Sum finansinntekter		11 436	2 968
Annen finanskostnad		387 645	157 762
Sum finanskostnader		387 645	157 762
Netto finans		-376 209	-154 794
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 713 674	338 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 713 674	338 540
Årsresultat		-6 713 674	338 540
Totalresultat		-6 713 674	338 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 713 674	338 540
Sum overføringer og disponeringer		-6 713 674	338 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 040 019	1 081 619
Sum varige driftsmidler		1 040 019	1 081 619
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 040 019	1 081 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		113 410	-90 633
Andre fordringer		388 608	413 587
Sum fordringer		502 018	322 954
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 357	1 385 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 357	1 385 764
Sum omløpsmidler		2 427 375	1 708 718
SUM EIENDELER		3 467 394	2 790 336

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 110 551	2 396 877
Sum opptjent egenkapital		-9 110 551	-2 396 877
Sum egenkapital		-9 110 551	-2 396 877
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 786 809	4 620 316
Sum annen langsiktig gjeld		11 786 809	4 620 316
Sum langsiktig gjeld		11 786 809	4 620 316
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 423	874
Leverandørgjeld		644 139	337 437
Annen kortsiktig gjeld		143 574	228 587
Sum kortsiktig gjeld		791 136	566 898
Sum gjeld		12 577 945	5 187 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 467 394	2 790 336



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467724

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: 01.01.2022 - 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 254 864	3 026 150
Sum inntekter		3 254 864	3 026 150
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	122 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		9 390 988	2 369 128
Sum kostnader		9 592 328	2 532 815
Driftsresultat		-6 337 464	493 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 436	2 968
Sum finansinntekter		11 436	2 968
Annen finanskostnad		387 645	157 762
Sum finanskostnader		387 645	157 762
Netto finans		-376 209	-154 794
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 713 674	338 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 713 674	338 540
Årsresultat		-6 713 674	338 540
Totalresultat		-6 713 674	338 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 713 674	338 540
Sum overføringer og disponeringer		-6 713 674	338 540



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 040 019	1 081 619
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 040 019	1 081 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		113 410	-90 633
Andre fordringer		388 608	413 587
Sum fordringer		502 018	322 954
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 357	1 385 764
Sum omløpsmidler		2 427 375	1 708 718
SUM EIENDELER		3 467 394	2 790 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	9 110 551	2 396 877
Sum opptjent egenkapital	-9 110 551	-2 396 877
Sum egenkapital	-9 110 551	-2 396 877
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 786 809	4 620 316
Sum annen langsiktig gjeld	11 786 809	4 620 316
Sum langsiktig gjeld	11 786 809	4 620 316
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 423	874
Leverandørgjeld	644 139	337 437
Annen kortsiktig gjeld	143 574	228 587
Sum kortsiktig gjeld	791 136	566 898
Sum gjeld	12 577 945	5 187 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 467 394	2 790 336



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Rosenborggaten 1

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 7. mars 2023

Selskapsnummer: 7648





Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mars kl. 10:00 og lukker 7. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7648>

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder for det digitale årsmøtet foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning, Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Asbjørn Ruud og Tiina Hirsch. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Asbjørn Ruud og Tiina Hirsch velges som protokollvitner



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. -6.713.674 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2022 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport & regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 140.000

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 140.000kr

Sak 6

Installering av kameraovervåkning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at det stadig er tilfeller av hærverk og ødeleggelser i Rosenborggata 1. Dette gjelder knusing av glassdører og innbrudd i postkassene i 2022. Etter at de nye ytterdørene har blitt montert har det vært flere tilfeller der man har forsøkt å bryte opp disse. Ytterdørene har ikke blitt brutt opp, men har stygge striper og bulker på seg.



Det settes igjen ting som åpenbart stammer fra tyveri andre steder i byen, både i bodområdene og ved søppelkassene. Dette kan være tomme vesker og lommebøker eller sykler. Styrets medlemmer har blitt oppringt av personer som har blitt frastjålet mobiltelefonen sin, og som de vet befinner seg i Rosenborggata 1 via sporingsapp. Pakker som blir levert på døren inne i Rosenborggata blir stjålet. Ved de aller fleste tilfeller av hærverk /tyveri er det ikke tegn til at man har brutt seg inn gjennom en av ytterdørene.

Styret har engasjert Securitas som har vektere som kommer jevnlig på uanmeldt inspeksjon. I tillegg kan beboere selv ringe Securitas når de ser eller hører brudd på husordensreglene. Vi har satt inn nye og innbruddssikre dører både ut mot Rosenborggata og i bakgården. Vi anmelder alle tilfeller av hærverk – som dessverre blir henlagt uten etterforskning. Tiltakene over har redusert innbrudd i bodene, som var et problem tidligere.

Vi ønsker derfor å installere videoovervåkning, i første omgang ved inngangspartiet mot Rosenborggata, samt ved inngangen til bakhagen. Hensikten med dette er å forebygge hærverk, tyveri eller brudd på husordensreglene.

For meg personlig som styreleder sitter det langt inne å gå til det skritt å sette videoovervåkning. Vi har forsøkt andre midler for å få slutt på meningsløst hærverk uten at dette har løst problemet. Vi ønsker derfor årsmøtets tilslutning til å installere videoovervåkning. Det er Securitas (eller en annen vaktentral) som vil administrere kameraene og sørge for at opptakene blir slettet ihht personvernloven, samt sende over bilder til politiet ved anmeldelse. Styrets medlemmer vil ikke ha løpende tilgang til opptakene.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Det installeres kameraovervåkning i Rosenborggata



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 1 Styreleder for 1 år
- 2 Styremedlemmer for 1 år
- 2 Varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Styret innstiller på at Caspar Brynnildsen fortsetter som styreleder, mens Nadia Chaudry og Evy Marie Greve Lindal fortsetter som styremedlemmer. Aage Sivertsen og Inger Lise Myklebust innstilles som vararepresentanter.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Caspar Brynnildsen
Caspar har vært med i styret i Rosenborggata i to år og leder for styret det siste året. Her har han hatt som hovedoppgave å følge opp balkongoppussingsprosjektet, som ble ferdigstilt ihht tidsskjema. Caspar ønsker å fortsette som styreleder og ønsker bl.a å utarbeide en vedlikeholdsplan for bygningen der man får en prioritert liste over videre vedlikehold av gården.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Evy Marie Greve Lindal
Evy Marie er jusstudent og har også studert økonomi. Hun bor i Rosenborggata. Hun har sittet som styremedlem i nåværende periode, og har satt opp velkomstinformasjon til nye beboere, foretatt juridiske vurderinger og svart på eposter.
- Nadia Chaudry
Nadia har sittet i styret i et år og har bestilt nye nøkkelbrikker til beboerne, svart på henvendelser fra beboerne og sett på alternativer for internett og tv-løsninger. Nadia bor i Rosenborggata.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aage Sivertsen
Aage har tidligere vært styreleder og styremedlem.
- Inger Lise Myklebust
Inger Lise har sittet som varamedlem i et år. Hun er utdannet advokat.





SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Caspar Brynnildsen	Jordalgata 10	2022 – 2023
Styremedlem	Nadia Chaudry	Rosenborggata 1 A	2022 – 2023
Styremedlem	Evy Marie Greve Lindal	Rosenborggata 1 A	2022 – 2023
Styremedlem	Aage Georg Sivertsen	Rosenborggata 1 A	2022 – 2023
Varamedlem	Kjell Arne Johansen	Rosenborggata 1 A	2022 – 2023
Varamedlem	Anne Lise Myklebust	Bregneveien 40	2022 – 2023

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post rosenborggaten1@styrerommet.no. Se Sameiet Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Rosenborggaten 1 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

I perioden har det vært avholdt 7 styremøter.

Renovering av balkongene

Aktiviteten som dominerte i 2022 var rehabilitering av balkongene. 2022 var dessverre preget av avbrudd i leveranser, varierende råvarepriser og mangel på arbeidskraft, men til tross for dette holdt vi tidsrammen og budsjettammen for prosjektet. I anleggsperioden ble det avholdt byggemøte hver 14 dag der en fra styre, en fra entreprenøren og en fra OBOS-prosjekt deltok. I tillegg var prosjektlederen fra OBOS samt styreleder innom jevnlig på uanmeldt besøk. Vi har hatt en god dialog med både entreprenøren og OBOS, som begge har gjort fremragende arbeide.

Vi oppdaget etter sommeren at deler av teglsteinsmuren øverst ut mot gaten var løs og hellet inn mot tak. Etter en del vurderinger kom vi frem til at den ødelagte delen av veggen måtte mures opp på nytt. Å få tak i et murerfirma som kunne ta dette på kort varsel var svært vanskelig. Vi ønsket å gjøre arbeidene mens vi hadde stativene oppe. Hadde vi utsatt et slikt arbeide ville dette ha påført sameiet enda mer kostnader. Det ville også vært uansvarlig da det var løse mursteiner i veggen – heldigvis har også dette arbeidet blitt ferdigstilt.

På slutten av 2022 fikk beboerne nyrenoverte balkonger, som blir fine å bruke når våren kommer.

Vi i styret synes at resultatet av rehabiliteringen har blitt bra og gir et kjempeløft for hele bygården. Vi takker for samarbeidet med alle beboerne gjennom prosjektet.

Felleskostnader

Som følge av låneopptaket til balkongprosjektet samt stigende kostnader generelt i samfunnet har i måttet øke felleskostnadene betydelig. Sameiet har solid økonomi, og vi jobber for at kostnadene holdes så lavt som mulig. Når vi har mulighet til det vil vi redusere felleskostnadene, men dette avhenger i stor grad av rentenivåer fremover.

Bruk av Vibbo.

Det er gledelig å se at stadig flere bruker Vibbo, både ved å skaffe seg opplysninger om hva som foregår i gården, samt å dele informasjon med andre beboere. Dette gjelder også leietakere, der 40 leietakere har registrert seg på Vibbo.

Vi har mottatt vel 2500 henvendelser på epost i løpet av 2022. Det sier seg selv at det tar tid for styremedlemmene å lese gjennom og svare på alle henvendelsene. Styret kommer til å arbeide for at mer informasjon legges ut på Vibbo, samt at det kommer klarere frem hvem som har vedlikeholdsansvaret mellom eier, leietaker og sameiet.

Fellesvaskeriet

I løpet av året ble det bestilt og installert en ny tørketrommel, samt at tavlen for reservering av tid ble satt i stand av vaktmesteren.

Tyveri og hærverk

Det er fremdeles mye reparasjoner som følge av hærverk og tyveri i gården. Mye av utstyret i Rosenborggata er gammelt, og når det først blir ødelagt tar det tid før ting blir erstattet.



Styrets medlemmer bruker uforholdsmessig mye tid på å rydde opp i saker som følge av hærverk.

Styret har derfor fremmet forslag om å installere videoovervåkning i gården, som et preventivt middel mot hærverk / lovbrudd.

Internett / TV

Styret har fremforhandlet en ny avtale med Telia. Denne gir den enkelte beboer større mulighet til å velge høyere hastighet på internett om man ikke vil ha tv inkludert. Dette i tillegg til en lavere pris.

Annet

Styret setter pris på at de aller fleste sameierne er flinke til å betale inn husleien den 1 i måneden. Det hjelper oss i styret å planlegge økonomien fremover, og gjør det enklere å realisere de mange forbedringsprosjektene vi har.

Videre prosjekter

Styret engasjerte i januar 2023 OBOS til å kartlegge vedlikeholdsbehovet i gården. Med en slik vedlikeholds-rapport vil vi kunne sette opp en prioritert liste over nødvendige vedlikeholdsoppgaver i de kommende periodene. Vi vil også få et anslag på hvor mye de forskjellige tiltakene vil koste.

Styret ønsker å finne en ny løsning for nøkkelbrikker for å åpne inngangsdøren, og vi ser på forskjellige alternativer til dagens løsning

Styret vil også jobbe for økt bruk av Vibbo, der beboerne selv kan finne informasjon om stort og smått. Vibbo vil bli brukt som informasjonskanalen til beboerne, og mer informasjon vil bli lagt ut under egne temaer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1493722. 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.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader i forbindelse med låneopptak til balkongprosjektet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balkongprosjektet, som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 1.636.239.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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.



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 1.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 1 har 4 lån i OBOS Banken.

Lånene har en rente på 5,05% pr. 1.2.2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggaten 1.

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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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.



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1



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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: V2JBM-16MTG-XHQHB-C184C-FE6WG-GM7CK



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 186 115	3 026 150	2 984 000	4 119 787
Andre inntekter	3	68 749	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 254 864	3 026 150	2 984 000	4 119 787
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-15 087	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-107 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-41 600	-41 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 211	-8 921	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-129 510	-125 858	-129 500	-133 400
Konsulenthonorar	7	-646 038	-180 975	-90 000	-25 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-6 679 505	-234 981	-672 000	-503 000
Forsikringer		-192 299	-182 241	-193 500	-211 500
Kommunale avgifter	9	-368 964	-354 562	-363 700	-438 900
Energi/fyring	10	-716 057	-709 899	-530 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 597	-311 078	-323 500	-340 000
Andre driftskostnader	11	-306 809	-260 613	-287 100	-425 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 592 328	-2 532 815	-2 762 540	-2 968 640
DRIFTSRESULTAT		-6 337 464	493 335	221 460	1 151 147
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 436	2 968	0	0
Finanskostnader	13	-387 645	-157 762	-155 000	-587 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-376 209	-154 794	-155 000	-587 000
ÅRSRESULTAT		-6 713 674	338 540	66 460	564 147
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	338 540		
Udekket tap		-6 713 674	0		



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 040 019	1 081 619
SUM ANLEGGSMIDLER		1 040 019	1 081 619
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		113 410	91 190
Kundefordringer		0	-90 633
Forskuddsbetalte kostnader		388 608	322 397
Driftskonto OBOS-banken		1 521 698	634 413
Sparekonto OBOS-banken		403 659	751 351
SUM OMLØPSMIDLER		2 427 375	1 708 718
SUM EIENDELER		3 467 394	2 790 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 110 551	-2 396 877
SUM EGENKAPITAL		-9 110 551	-2 396 877
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 786 809	4 620 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 786 809	4 620 316
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 874	91 190
Leverandørgjeld		644 139	337 437
Påløpte renter		3 423	874
Annen kortsiktig gjeld	17	700	137 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		791 136	566 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 467 394	2 790 336
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Caspar Brynnildsen /s/ Nadia Chaudry /s/ Aage Georg Sivertsen /s/ Evy Marie Greve Lindal /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 747 122
Renter og avdrag	261 362
Næring	177 631
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 186 115

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Balkongdekke	5 750
Nettinnbetalinger	499
Ersatning	62 500
SUM ANDRE INNTEKTER	68 749



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -19 740

SUM PERSONALKOSTNADER -19 740

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 140 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 211.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -23 513

OBOS Prosjekt AS -601 588

Andre konsulent honorarer -20 938

SUM KONSULENTHONORAR -646 038

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Con-Rehab AS -6 048 630

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -6 048 630

Drift/vedlikehold bygninger -518 002

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 309

Drift/vedlikehold heisanlegg -43 611

Drift/vedlikehold brannsikring -15 932

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -29 020

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 679 505

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -211 072

Renovasjonsavgift -157 892

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -368 964

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -113 885

Fjernvarme -602 172

SUM ENERGI / FYRING -716 057



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-87 017
Vakthold	-73 609
Renhold ved firmaer	-136 493
Andre fremmede tjenester	-2 457
Trykksaker	-151
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-300
Kontingenter	-1 890
Bankgebyr	-3 366
Velferdskostnader	-1 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 809

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	665
SUM FINANSINNTEKTER	11 436

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-387 560
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-387 645

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Heisanlegg	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-166 400
Avskrevet i år	-41 600
	1 040 019
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 040 019

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-41 600

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 verdiøkninger



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

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. 31.12.21 var 5,3 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-3 416 734	
Nedbetalt tidligere	1 300 876	
Nedbetalt i år	183 197	
		-1 932 661

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,3 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-1 968 112	
Nedbetalt tidligere	512 014	
Nedbetalt i år	124 780	
		-1 331 318

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	201 640	
Nedbetalt i år	49 358	
		-999 002

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig i år	-7 600 000	
Nedbetalt i år	76 172	
		-7 523 828

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 786 809

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer, OEF	700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	700



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 Komplett 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.



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 2.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.23

Selskapsnummer: 7648 **Selskapsnavn:** Sameiet Rosenborggaten 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Asbjørn Ruud og Tiina Hirsch velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2022 overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 140.000kr

For

Mot

Sak 6 Installering av kameraovervåkning

Det installeres kameraovervåkning i Rosenborggata

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Caspar Brynnildsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Evy Marie Greve Lindal

Nadia Chaudry

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Aage Sivertsen

Inger Lise Myklebust

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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