



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 157 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
Forretningsadresse: Rosteds gate 7A
0178 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 603 628	1 116 936
Sum inntekter		1 603 628	1 116 936
Kostnader			
Lønnskostnad		32 666	55 299
Annen driftskostnad		1 434 317	812 162
Sum kostnader		1 466 983	867 461
Driftsresultat		136 645	249 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 951	1 268
Sum finansinntekter		2 951	1 268
Annen finanskostnad		216 069	168 269
Sum finanskostnader		216 069	168 269
Netto finans		-213 118	-167 001
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 473	82 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 473	82 474
Årsresultat		-76 473	82 474
Totalresultat		-76 473	82 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 473	82 474
Sum overføringer og disponeringer		-76 473	82 474



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		34 695 000	35 144 363
Sum varige driftsmidler		34 695 000	35 144 363
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 695 000	35 144 363
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		593 749	212 393
Sum fordringer		593 749	212 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 821	759 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 821	759 552
Sum omløpsmidler		989 570	971 945
SUM EIENDELER		35 684 570	36 116 308

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 116 618	15 193 091
Sum opptjent egenkapital		15 116 618	15 193 091
Sum egenkapital		15 201 618	15 278 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 226 257	6 800 736
Øvrig langsiktig gjeld		14 132 489	13 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 358 746	20 730 736
Sum langsiktig gjeld		20 358 746	20 730 736
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 021	94 687
Leverandørgjeld		3 367	5 932
Skyldige offentlige avgifter		2 909	3 117
Annen kortsiktig gjeld		1 909	3 745
Sum kortsiktig gjeld		124 207	107 480
Sum gjeld		20 482 952	20 838 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 570	36 116 308



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 611757

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 157 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 603 628	1 116 936
Sum inntekter		1 603 628	1 116 936
Kostnader			
Lønnskostnad		32 666	55 299
Annen driftskostnad		1 434 317	812 162
Sum kostnader		1 466 983	867 461
Driftsresultat		136 645	249 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 951	1 268
Sum finansinntekter		2 951	1 268
Annen finanskostnad		216 069	168 269
Sum finanskostnader		216 069	168 269
Netto finans		-213 118	-167 001
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 473	82 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 473	82 474
Årsresultat		-76 473	82 474
Totalresultat		-76 473	82 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 473	82 474
Sum overføringer og disponeringer		-76 473	82 474



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7

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 34 695 000 35 144 363
Sum varige driftsmidler 34 695 000 35 144 363

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 34 695 000 35 144 363

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 593 749 212 393
Sum fordringer 593 749 212 393

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 395 821 759 552
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 395 821 759 552

Sum omløpsmidler 989 570 971 945

SUM EIENDELER 35 684 570 36 116 308

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 85 000 85 000
Sum innskutt egenkapital 85 000 85 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 15 116 618 15 193 091



Sum opptjent egenkapital	15 116 618	15 193 091
Sum egenkapital	15 201 618	15 278 091
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 226 257	6 800 736
Øvrig langsiktig gjeld	14 132 489	13 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 358 746	20 730 736
Sum langsiktig gjeld	20 358 746	20 730 736
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	116 021	94 687
Leverandørgjeld	3 367	5 932
Skyldige offentlige avgifter	2 909	3 117
Annen kortsiktig gjeld	1 909	3 745
Sum kortsiktig gjeld	124 207	107 480
Sum gjeld	20 482 952	20 838 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 684 570	36 116 308



Organisasjonsnr: 889 157 542
BORETTLAGET ROSTEDSGATE 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Rostedsgate 7 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

Selskapsnummer: 7015





Velkommen til årsmøte i Rostedsgate 7 Borettslag

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 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7015>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Restaurering av pipeløp
8. Utskifting av vinduer.

Med vennlig hilsen,

Styret i Rostedsgate 7 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Klaus Johnstad og Susanna Gabor

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7015_Årsoppgjør_Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 8.000, -.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Aaberge

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Santi Nagy Gaye
- Klaus Johnstad
- Silvan Haberthür

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Aske

Sak 7

Restaurering av pipeløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fyringsforbud fra BRE pga sprekker i alle våre piper. Skal Styret undersøke hva det vil koste å få dem restaurert?

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva det vil koste å få dem restaurert.



Sak 8

Utskifting av vinduer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene våre er fra 1980-tallet, og er modne for utskifting. Skal Styret undersøke hva det vil koste å bytte dem ut?

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva det vil koste å bytte dem ut.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Klaus Stylianos Ade Johnstad	Rosteds Gate 7 A
Styremedlem	Leif Aaberge	Rosteds Gate 7
Styremedlem	Jonathan Santi Nagy Gaye	Rosteds Gate 7 C
Styremedlem	Silvan Haberthür	Rosteds Gate 7 B
Varamedlem	Jonas Aske	Rosteds Gate 7

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Rostedsgate 7 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Rostedsgate 7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889157542, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 565

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgiftspost kostnad sameie på kr. 651.851, - til Rostedsgate 7 sameie.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang over året.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 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 Rostedsgate 7 Borettslag.

Lån

Rostedsgate 7 Borettslag har lån i DNB.

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 borettslaget 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.



BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 ORG.NR. 889 157 542, KUNDENR. 7015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	864 464	915 566	864 464	865 364
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-76 473	82 474	210 640	182 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-174 479	-204 096	-210 000	-167 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	-400 000	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	651 851	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	70 520	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	900	-51 102	640	15 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	865 363	864 465	865 104	880 364

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	989 570	971 945
Kortsiktig gjeld	-124 207	-107 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	865 363	864 465

BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 ORG.NR. 889 157 542, KUNDENR. 7015



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		390 548	372 364	369 396	409 728
Innkrevde felleskostnader	2	813 080	743 572	805 604	858 272
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 203 628	1 116 936	1 175 000	1 268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 666	-47 299	-32 500	-1 500
Styrehonorar	4	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-7 333	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-86 798	-84 350	-87 360	-91 000
Konsulenthonorar		0	-10 388	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-4 884	-14 447	-64 500	-68 000
Forsikringer		-11 835	-11 131	-13 000	-161 000
Kommunale avgifter	7	-7 009	-5 381	-6 000	-54 500
Kostnader sameie	18	-1 296 347	-660 403	-550 000	-645 000
Energi/fyring		0	0	-3 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-12 500	-13 000
Andre driftskostnader	8	-20 569	-18 729	-18 500	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 466 983	-867 461	-804 360	-1 086 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-263 355	249 475	370 640	182 000
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		136 645	249 475	370 640	182 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 951	1 268	0	0
Finanskostnader	10	-216 069	-168 269	-160 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-213 118	-167 001	-160 000	0
ÅRSRESULTAT		-76 473	82 474	210 640	182 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	82 474		
Fra annen egenkapital		-76 473	0		

BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
ORG.NR. 889 157 542, KUNDENR. 7015



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	24 286 500	24 286 500
Tomt		10 408 500	10 408 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	449 363
SUM ANLEGGSMIDLER		34 695 000	35 144 363
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 987	0
Andre kortsiktige fordringer	12	588 762	212 393
Driftskonto OBOS-banken		110 292	376 816
Sparekonto OBOS-banken		285 529	382 736
SUM OMLØPSMIDLER		989 570	971 945
SUM EIENDELER		35 684 570	36 116 308
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	13	15 116 618	15 193 091
SUM EGENKAPITAL		15 201 618	15 278 091
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 226 257	6 800 736
Borettsinnskudd		13 930 000	13 930 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	202 489	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 358 746	20 730 736
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 367	5 932
Skyldige offentlige avgifter	15	2 909	3 117
Påløpte renter		69 889	43 887
Påløpte avdrag		46 132	50 799
Annen kortsiktig gjeld	16	1 909	3 745
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 207	107 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 570	36 116 308
Pantstillelse	17	35 182 058	35 182 058



Garantiansvar	18	210 168	349 211
---------------	----	---------	---------

Oslo, 07.03.2023

Styret i Borettslaget Rostedsgate 7

Klaus Stylianos Ade Johnstad /s/ Leif Aaberge /s/

Jonathan Santi Nagy Gaye /s/

Silvan HaberthÛr /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er

klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig

gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er

ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives

ikke. 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og

kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets

fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapital-løsningen.

Egenkapital-løsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i



selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	746 712
Internett	59 364
Eiendomsskatt	7 004
Kapitalkostnader på IN-lån	381 059
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 489
Overført til kapitalkostnader	-390 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	813 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 720
Påløpte feriepenger	-1 909
Arbeidsgiveravgift	-4 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 666

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 8 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 493
Kostnader dugnader	-2 391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 884

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 009

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-6 089
Andre fremmede tjenester	-9 775
Andre kontorkostnader	0
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 064
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 569

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 793
SUM FINANSINNTEKTER	2 951

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-216 069
SUM FINANSKOSTNADER	-216 069

NOTE: 11**BYGNINGER**

Bygg opprinnelig oppført 2006	24 286 500
SUM BYGNINGER	24 286 500

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.208/bnr.565

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



12

Rostedsgate 7 Borettslag

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning IN-lån	8 894
Selskap 7224	579 868
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	588 762

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 397 829
Egenkapital fra IN tidligere	12 736 448
Egenkapital fra IN 2022	400 000
Reduksjon EK fra IN	-2 417 659
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 116 618

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

DNB	
Renter 31.12: 2,35 %, løpetid 37 år	
Opprinnelig, 2009-20 767 058	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 229 874
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 479
Nedbetalt tidligere, IN	12 736 448
Nedbetalt i år, IN	400 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 226 257

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 909

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 909
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 909

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 930 000
Pantelån	6 226 257
Påløpte avdrag	46 132
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	20 202 390

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



Bygninger	24 286 500
Tomt	10 408 500
TOTALT	34 695 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Velg alternativet som passer ditt selskap.

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 96,58 % / deler av Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7.

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7, og utgjør kr 210 168.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Rostedsgate 7 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565624. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011	Maling og nytt gulv i trappeoppgang.	Arbeidet ble utført av Alfa Entreprenør AS.
------	--------------------------------------	---



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rostedsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rostedsgate 7 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap 19 av 23 7019 Ansoppgjør_Arsrapport og årsregnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.23

Selskapsnummer: 7015 **Selskapsnavn:** Rostedsgate 7 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bendik Hoff Hjort er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Klaus Johnstad og Susanna Gabor</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 8.000, -.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Leif Aaberge

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jonathan Santi Nagy Gaye

Klaus Johnstad

Silvan Haberthür

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jonas Aske

Sak 7 Restaurering av pipeløp

Styret undersøker hva det vil koste å få dem restaurert.

For

Mot

Sak 8 Utskifting av vinduer.

Styret undersøker hva det vil koste å bytte dem ut.

For

Mot

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.