



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 099 891	39 072 329
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 099 891</b>	<b>39 072 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 301	
Annen driftskostnad		3 367 445	1 689 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 652 996</b>	<b>1 689 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 446 895</b>	<b>37 382 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 353	3 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 353</b>	<b>3 712</b>
Annen finanskostnad		3 627 522	3 279 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 627 522</b>	<b>3 279 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 626 169</b>	<b>-3 275 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 820 726	34 107 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 107	
Sum varige driftsmidler		471 872 107	471 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Sum finansielle anleggsmidler		171 700	171 700
Sum anleggsmidler		472 043 807	471 971 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 105	185 760
Sum fordringer		62 105	185 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 818 067	2 206 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 818 067	2 206 815
Sum omløpsmidler		2 880 172	2 392 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600 000	600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 100 408	34 279 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 100 408</b>	<b>34 279 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 700 408</b>	<b>34 879 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 080 000	203 155 000
Øvrig langsiktig gjeld		235 900 000	235 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>433 980 000</b>	<b>439 055 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>433 980 000</b>	<b>439 055 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 236	27 272
Leverandørgjeld		71 970	169 340
Annen kortsiktig gjeld		155 365	232 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 571</b>	<b>429 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>434 223 571</b>	<b>439 484 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421267

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 846 475 702  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 846 475 702  
ROSENHOLM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 099 891	39 072 329
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 099 891</b>	<b>39 072 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 301	
Annen driftskostnad		3 367 445	1 689 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 652 996</b>	<b>1 689 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 446 895</b>	<b>37 382 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 353	3 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 353</b>	<b>3 712</b>
Annen finanskostnad		3 627 522	3 279 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 627 522</b>	<b>3 279 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 626 169</b>	<b>-3 275 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 820 726	34 107 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>



Organisasjonsnr: 846 475 702  
ROSENHOLM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 107	
Sum varige driftsmidler		471 872 107	471 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Sum finansielle anleggsmidler		171 700	171 700
Sum anleggsmidler		472 043 807	471 971 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 105	185 760
Sum fordringer		62 105	185 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 818 067	2 206 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 818 067	2 206 815
Sum omløpsmidler		2 880 172	2 392 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	600 000	600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 100 408	34 279 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 100 408</b>	<b>34 279 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 700 408</b>	<b>34 879 682</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	198 080 000	203 155 000
Øvrig langsiktig gjeld	235 900 000	235 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>433 980 000</b>	<b>439 055 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>433 980 000</b>	<b>439 055 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 236	27 272
Leverandørgjeld	71 970	169 340
Annen kortsiktig gjeld	155 365	232 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>243 571</b>	<b>429 592</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>434 223 571</b>	<b>439 484 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>



Organisasjonsnr: 846 475 702  
ROSENHOLM BORETTSLAG

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



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rosenholm Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 27. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/530>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Innkomne forslag: Røyking på balkong
5. Innkomne forslag: Solcellepanel
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rosenholm Borettslag**

Erik Haugstad

Stine Skog Dale

Camilla Engen Evensen

Liv Furuvoold

Christian Frederik Henden

Hennie Malene Larsen Lilleby



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Hans-Petter Lyshaug og Gro Enger er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport 2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Haugstad	Liakollveien 46 B
Nestleder	Stine Skog Dale	Liakollveien 38
Styremedlem	Camilla Engen Evensen	Bjørn Bondes Vei 79
Styremedlem	Liv Furuvoild	Liakollveien 48 B
Styremedlem	Christian Frederik Henden	Liakollveien 46 B
Styremedlem	Hennie Malene Larsen Lilleby	Liakollveien 40
Varamedlem	Synnøve Brekke	Liakollveien 48 B
Varamedlem	Espen Jerker Johansson	Liakollveien 46 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Erik Haugstad Liakollveien 46 B

Varadelegert

Stine Skog Dale Liakollveien 38

### Valgkomiteen

Evy Grenness Liakollveien 40  
Kim André Foss Karlsen Liakollveien 36

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Rosenholm Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Rosenholm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 846475702, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Liakollveien 32,34,36  
Liakollveien 38,40  
Liakollveien 44 A,b,c  
Liakollveien 46 A,b,c  
Liakollveien 48 A,b,c

Gårds- og bruksnummer :

191 152 183

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten, kjøpt i 2019 er på 23674 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Rosenholm Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 024 891.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 652 996.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 9 446 895 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 5 075 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 371 895.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 636 601 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 6 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett 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 generalforsamlingen 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 840 000 til diverse vedlikehold.

### 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 noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 212 791 mot kr 203 879 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenholm Borettslag.

### Lån

Rosenholm Borettslag har lån i OBOS Banken.

Det er et annuitetslån med en flytende effektiv rente på 1,51%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er på kr 144 470. Dette er en økning på kr 3525 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosenholm Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Rosenholm Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Rosenholm Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 962 982</b>	<b>600 725</b>	<b>1 962 982</b>	<b>2 636 601</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 820 726	34 107 257	1 120 000	488 000
Kjøp tomt og bygg		0 -471 800 000	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 301	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-82 408	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0 235 900 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-5 075 000	-32 745 000	0
Innb. borettsinnskudd		0 235 900 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>673 619</b>	<b>1 362 257</b>	<b>1 120 000</b>	<b>488 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 636 601</b>	<b>1 962 982</b>	<b>3 082 982</b>	<b>3 124 601</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 880 172	2 392 574		
Kortsiktig gjeld	-243 571	-429 592		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 636 601</b>	<b>1 962 982</b>		



Rosenholm Borettslag

## ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 627 323	3 268 740	4 977 900	2 976 840
Innkrevde felleskostnader	2	4 293 268	2 851 089	5 117 100	4 499 160
Andre inntekter	3	104 300	207 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 024 891</b>	<b>6 327 329</b>	<b>10 095 000</b>	<b>7 476 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 250	0	-20 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-10 301	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 375	-10 469	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-140 945	-88 244	-100 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-12 859	-3 285	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-698 552	-124 394	-665 000	-840 000
Forsikringer		-203 879	-139 368	-200 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-900 081	-626 754	-932 000	-915 000
Energi/fyring	10	-221 685	-77 634	-700 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-565 923	-346 500	-555 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-617 145	-272 901	-509 000	-689 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 652 996</b>	<b>-1 689 549</b>	<b>-3 996 000</b>	<b>-4 016 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 371 895</b>	<b>4 637 780</b>	<b>6 099 000</b>	<b>3 460 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 075 000	32 745 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 446 895</b>	<b>37 382 780</b>	<b>6 099 000</b>	<b>3 460 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 353	3 712	0	0
Finanskostnader	13	-3 627 522	-3 279 235	-4 979 000	-2 972 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 626 169</b>	<b>-3 275 523</b>	<b>-4 979 000</b>	<b>-2 972 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 820 726</b>	<b>34 107 257</b>	<b>1 120 000</b>	<b>488 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 820 726	34 107 257		



Rosenholm Borettslag

## ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	470 054 000	470 054 000
Tomt		1 746 000	1 746 000
Andre varige driftsmidler	15	72 107	0
Aksjer og andeler	16	171 700	171 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>472 043 807</b>	<b>471 971 700</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 595	32 403
Andre kortsiktige fordringer	17	20 510	59 148
Energiavregning	21	0	94 209
Driftskonto OBOS-banken		2 765 232	2 154 233
Sparekonto OBOS-banken		52 835	52 582
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 880 172</b>	<b>2 392 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 120 * 5000		600 000	600 000
Annen egenkapital	18	40 100 408	34 279 682
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 700 408</b>	<b>34 879 682</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	198 080 000	203 155 000
Borettsinnskudd	20	235 900 000	235 900 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>433 980 000</b>	<b>439 055 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		71 970	169 340
Påløpte renter		16 236	27 272
Energiavregning	21	41 001	0
Annen kortsiktig gjeld	22	114 364	232 980
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>243 571</b>	<b>429 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 923 979</b>	<b>474 364 274</b>



Rosenholm Borettslag

Pantstillelse	23	471 800 000	471 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2021  
Styret i Rosenholm Borettslag

Erik Haugstad /s/

Camilla Engen Evensen /s/

Liv Furuvold /s/

Christian Frederik Henden /s/

Hennie Lilleby /s/

Stine Skog Dale /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.

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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.



Rosenholm Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 045 668
Garasje	226 800
Ladestasjon elbil	22 600
Kapitalkostnader på IN-lån	3 799 392
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-172 069
Overført til kapitalkostnader	-3 627 323
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 295 068</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 293 268</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt for "OBOS standarleverte møbler"	100 000
Tilbakebetalt kostnad for lokalleie	2 300
Nettinnbetalinger	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>104 300</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 250</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 859
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 859</b>



Rosenholm Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 145
Drift/vedlikehold VVS	-271 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 476
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 633
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 534
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 967
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 340
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 063
Egenandel forsikring	-799
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-698 552</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-531 451
Renovasjonsavgift	-368 630
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-900 081</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 796
Fjernvarme	-90 889
Andre fyringskostnader	-5 000
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-221 685</b>



Rosenholm Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-556
Driftsmateriell	-169
Vaktmestertjenester	-447 722
Vakthold	-19 203
Renhold ved firmaer	-102 551
Andre fremmede tjenester	-29 578
Trykksaker	-3 892
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 900
Andre kontorkostnader	-1 249
Telefon, annet	-331
Porto	-2 250
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-737
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-617 145</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	253
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 353</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 627 323
Renter på leverandørgjeld	-199
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 627 522</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	470 054 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>470 054 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.  
Gnr.191/bnr.152 M. flere

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



Rosenholm Borettslag

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	82 408
Avskrevet i år	-10 301

72 107

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **72 107**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-10 301**

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 17 Pålydende: 10 100 Balanseført verdi: 171 700

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	20 510
--------------------	--------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **20 510**

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 280 408
Egenkapital fra IN tidligere	32 745 000
Egenkapital fra IN 2020	5 075 000
Reduksjon EK fra IN	0

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **40 100 408**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Bolikreditt AS

Renter 31.12: 1,50 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019 -235 900 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 32 745 000

Nedbetalt i år, IN 5 075 000

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -198 080 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2024.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Bolikreditt AS	Første avdrag er 30/09-2024
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2024</b>	
4010		900
3012		1 250
2003		1 500
4002		1 650
5002		1 850
1003, 1007		2 200
3001		2 250
1008		2 300
1004		2 350
1012		2 400
1011, 1022, 1023		2 450
1014, 1018, 1019, 1026, 1027, 1031		2 500
2014, 2026, 2027		2 550
1020		2 650
1015, 2022, 2023		2 700



Rosenholm Borettslag

2015, 2018, 2019, 2030, 2031	2 750
1021, 1024, 3031	2 800
1005, 1016, 1017, 5006	2 850
1001, 1006, 1013, 1025, 1028, 1029	2 900
1032, 3022, 3023	2 900
3011, 3014, 3015, 3018, 3019, 3026	2 950
3027, 3030	2 950
2006	3 000
1009	3 050
1002, 5001	3 100
3002	3 150
2002, 2011	3 200
1010, 4006	3 300
2010, 3006	3 350
3003, 3005	3 400
3010	3 450
4003	3 550
4011	3 700
5010	3 900
2001, 5011	4 050
2009	4 300
2004, 2008, 3008, 4005	4 350
2021, 2024	4 400
2016, 2017, 2020, 2025, 2028, 2029	4 450
2032, 3009	4 450
2013	4 500
3004	4 550
3021, 3024	4 700
2012, 3016, 3017, 3020, 3025, 3028	4 750
3029, 3032, 4004	4 750
3013, 4009	4 800
5004, 5008	5 000
5009	5 150

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år -235 900 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -235 900 000**



Rosenholm Borettslag

**NOTE: 21**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-825 576
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-825 576</b>

**KOSTNADER**

Techem	72 950
Fjernvarme	711 625
	<b>784 575</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-41 001**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-114 364
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-114 364</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	235 900 000
Pantelån	198 080 000
Beregnete IN-forpliktelse	37 820 000
<b>TOTALT</b>	<b>471 800 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	470 054 000
Tomt	1 746 000
<b>TOTALT</b>	<b>471 800 000</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Som styre i et nyetablert borettslag, har vi hatt mer enn nok å gripe fatt i. Som de største saker nevnes:

- Forberedelser til ettårsbefaring (som enda ikke har blitt gjennomført pga. smittevern).
- Gjennomgang av flere avtaler inngått av Obos med leverandører.
- Forberedelser til montering av flere elbilladere og kameraovervåking i garasje osv.

Styret har, med unntak av juli måned, avholdt fra ett til tre møter hver måned. Totalt 18 formelle møter i løpet av 2020. Etter at smitteverntiltak ble innført, har disse blitt gjennomført digitalt. I tillegg har vi tatt enkelte saker ad hoc med elektronisk kommunikasjon, når det har vært påkrevd og formålstjenlig. Videre har ett eller flere styremedlemmer deltatt på et stort antall befaringer med forskjellige leverandører og tilbydere.

Siden hele bygningsmassen og tilhørende uteareal er nyetablert, har det naturlig nok ikke vært gjort større vedlikeholdsarbeider. Men vi har engasjert oss aktivt i dialog med utbygger om utførelse og funksjon på både tekniske anlegg og uteareal. Denne dialogen videreføres i 2021. De største sakene har gått på VVS og varme, utforming av uteareal og ulike sikringstiltak, samt forhold til omkringliggende eiendommer.

Vi har også hatt et par vannlekkasjesaker, innbrudd i garasje, påkjørsel av garasjeport og andre mindre ting som har involvert forsikring.

Styret har påbegynt utredningsarbeid, og gjort forberedelser for eventuell beslutning om å montere solcellepaneler for egen strømproduksjon i borettslaget.

Styret har hatt sendt deltagere på diverse kurs i Obosregi. Dette for å dyktiggjøre oss i vårt viktige arbeid.

Borettslaget var representert ved styreleder i Obos' Generalforsamling.

Vibbo er etablert som vår beboerportal, og brukes aktivt av både styret og beboere. Der ligger relevant informasjon om det meste i borettslaget.

Det er fortsatt ingen formalisert arena for samvirke med øvrige borettslag og eiendommer i området, men styret har vært aktive i dialog, informasjonsutveksling og samarbeid i en rekke saker.

Alle 120 boliger har blitt solgt av utbygger, og p.t. er nesten alle bebodd. Det har også vært en viss utskifting av andelseiere på grunn av private salg. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen!



## Styret

Styret har ikke fast kontor og ikke fast kontortid. Heller ikke noe fysisk styrerom, men styret kan kontaktes på [rosenholmborettslag@styrerommet.no](mailto:rosenholmborettslag@styrerommet.no) og via beboerportalen Vibbo. På Vibbo finnes nyttig informasjon om mange praktiske ting i borettslaget.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## 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

Rosenholm Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management. Den omfatter tjenester på fellesområder. For arbeider i egen bolig må den enkelte selv kontakte relevant håndverkerfirma.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

## Parkering

Borettslaget har 124 parkeringsplasser i garasje. Disse er knyttet til bolig, eller kjøpt separat av Obos. Det er fortsatt ledige plasser tilgjengelig.

## Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Den enkelte mottar nøkler sammen med faktura. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Kostnaden dekkes av borettslaget.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6870853. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.



## **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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

## **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Innkomne forslag: Røyking på balkong**

**Forslag fremmet av:** Evy Grennes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som nytt punkt i Husordensreglene foreslås tilføyd:

Røyking på balkongene er ikke tillatt.

**Styrets innstilling**

Styret har ingen innstilling i saken.

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene endres i tråd med forslaget.



Sak 5

## **Innkomne forslag: Solcellepanel**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er anslått at solcellepaneler på de tre største byggene (44, 46 og 48), kan produsere nesten like mye strøm som vi bruker. Som det har blitt informert om på Vibbo fortløpende, har tre firmaer tilbudt installering for (ca) 700 000 kr, 1 000 000 kr og 1 500 000 kr. Dette er pris for installering av paneler på tre bygg, og det er selvfølgelig anledning til å beslutte installering av færre paneler til en lavere pris.

Antageligvis vil prisen bli betydelig lavere, fordi Oslo kommune har en støtteordning som innebærer at vi kan få opp til 30% dekket. En av deres spesialrådgivere opplyser på mail at: «dersom dere søker om tilskudd kan dere regne med å motta tilsagn, såfremt dere oppfyller følgende kriterier: (1) Dere søker og mottar tilsagn før dere avtaler/bestiller tiltaket. (2) Borettslaget ligger i Oslo og er registrert i Brønnøysundregisteret. (3) Tilbud på anlegget ligger vedlagt søknaden.» (4.5.2021)

Kommunens støtteordning omfatter også utgifter til rådgivningstjenester. Vi har fått et fastpristilbud på 15.000 kr eks. mva. for vurdering av alle de tre tilbudene, hvorav kommunen kan dekke 30%. Det gjenstår å se hvem som velges inn i styret, men det er nærliggende å anta at vi ikke har fagkompetansen til å gjøre en like informert vurdering på egenhånd, selv om vi selvfølgelig kan innstille en tilbyder basert på vurdering av kriterier som kontraktstandard, pris, yteevne for anlegget, garantier og referanser.

Fremfor at borettslaget tar stilling til om solcellepaneler er noe vi ønsker nå, ønsker styret et alternativt vedtak nå.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal invitere til ekstraordinær generalforsamling, hvor vi tar stilling til om solcellepanel er noe vi ønsker. Møtet avholdes fysisk før årsskiftet såfremt korona-situasjonen tillater det, eller så fort det lar seg gjøre.

Styret engasjerer rådgiver for å vurdere tilbud.

Styret skal i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen innstille en tilbyder. Tilbyderen bes presentere tilbudet for generalforsamlingen og besvare spørsmål.



Sak 6

**Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kroner 10 000.

**Forslag til vedtak**

Honorar settes til kroner 10 000.



Sak 7

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.



Sak 8

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Innstilling**

Se vedlegg

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Christer Eide Larsen**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Anne-Grethe Terjesen**



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

Innstilling

Se vedlegg

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Christer Eide Larsen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anne-Grethe Terjesen**

**Torgeir Einarsønn Danielsen**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Bouchra Fellah**

**Ida Guldbakke**

**Liv Martinsen Botten**

**Vedlegg**

1. Innstilling til Generalforsamling 2021.pdf



**0530 Rosenholm Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Christer Eide Larsen

Adresse: Liakollvn. 38, 1259 Oslo

E-postadresse: eidelarsen@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Hennie Lilleby

Adresse: Liakollvn. 40, 1259 Oslo

Hennielilleby@gmail.

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Torgeir Einarsønn Danielsen

Adresse: Liakollvn. 38, 1259 Oslo

E-postadresse: tei-dan@online.no

Navn: Anne-Grethe Terjesen

Adresse: Liakollvn. 48B, 1259 Oslo

E-postadresse: agt@parorendealliansen.no

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Liv Martinsen Botten

Adresse: Liakollvn. 38, 1259 Oslo

E-postadresse: livbotten@hotmail.com

2. Navn: Ida Guldbakke

Adresse: Liakollvn. 38, 1259 Oslo

E-postadresse: ida.guldbakke@yahoo.no

3. Navn: Bouchra Fellah

Adresse: Liakollvn. 38, 1259 Oslo

E-postadresse: bouchra.fellah86@gmail.com

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Christer Eide Larsen

Adresse: Liakollvn 38, 1259 Oslo

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Anne-Grethe Terjesen

Adresse: Liakollvn. 48B, 1259 Oslo

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kim André Foss Karlsen

Adresse: Liakollvn. 36

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Dato: 07.04.2021 I valgkomiteen for Rosenholm Borettslag

Kim André Foss Karlsen

Evy Grenness

.....

.....



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift