



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 712 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6  
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A  
0474 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		920 447	829 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>920 447</b>	<b>829 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 024	50 204
Annen driftskostnad		8 683 449	1 294 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 756 473</b>	<b>1 344 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 836 026</b>	<b>-514 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 002	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 002</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		167 385	51 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 385</b>	<b>51 131</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-166 383</b>	<b>-51 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 002 409	-565 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		268 270	268 270
Sum varige driftsmidler		268 270	268 270
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		268 270	268 270
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 134	21 789
Sum fordringer		26 134	21 789
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 208	3 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 208	3 622
Sum omløpsmidler		283 342	25 411
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>551 612</b>	<b>293 681</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		116 400	116 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 400</b>	<b>116 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 551 299	1 548 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 551 299</b>	<b>-1 548 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 434 899</b>	<b>-1 432 490</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		9 928 462	1 620 791
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 928 462</b>	<b>1 620 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 928 462</b>	<b>1 620 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 666	2 740
Leverandørgjeld		18 330	84 356
Annen kortsiktig gjeld		37 053	18 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 049</b>	<b>105 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 986 511</b>	<b>1 726 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>551 612</b>	<b>293 681</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527519

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 712 729  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6  
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A  
0474 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

#### 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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		920 447	829 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>920 447</b>	<b>829 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 024	50 204
Annen driftskostnad		8 683 449	1 294 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 756 473</b>	<b>1 344 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 836 026</b>	<b>-514 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 002	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 002</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		167 385	51 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 385</b>	<b>51 131</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-166 383</b>	<b>-51 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 002 409	-565 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		268 270	268 270
Sum varige driftsmidler		268 270	268 270

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		268 270	268 270
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 134	21 789
Sum fordringer		26 134	21 789

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 208	3 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 208	3 622

Sum omløpsmidler		283 342	25 411
------------------	--	---------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>551 612</b>	<b>293 681</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		116 400	116 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		116 400	116 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9 551 299	1 548 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 551 299</b>	<b>-1 548 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 434 899</b>	<b>-1 432 490</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 928 462	1 620 791
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 928 462</b>	<b>1 620 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 928 462</b>	<b>1 620 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 666	2 740
Leverandørgjeld	18 330	84 356
Annen kortsiktig gjeld	37 053	18 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 049</b>	<b>105 380</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 986 511</b>	<b>1 726 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>551 612</b>	<b>293 681</b>



Organisasjonsnr: 933 712 729  
AS ROSENLUNDGATEN 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Rosenlundgaten 6 AS  
avholdes tirsdag 20.06 2023 kl. 18:00 hos Grisen, Torshovgata 2.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Styret redegjør for økonomisk situasjon

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Sjøppelkasse
- B) Kanaler og bredbånd

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.06.2023  
Styret

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rikke Hellandsjø Gjøen	Rosenlundgata 6 A
Styremedlem	Emma Årikstad	Rosenlundgata 6 B
Styremedlem	Lars Petter H. Omland	Rosenlundgata 6 A
Varamedlem	Otto Mathisen	Rosenlundgata 6 B

### 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 AS Rosenlundgaten 6

Aksjeselskapet består av 21 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Rosenlundgaten 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933712729, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      212

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Rosenlundgaten 6 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid Oppsummering av året i Rosenlundgaten 6 AS 2022/2023

Det har vært et år hvor det har skjedd mye i Rosenlundgaten 6 AS, der året kan oppsummeres med nye bad og rør, renoverte pipeløp for å kunne fyre i peisen, utbedring av brannanlegg, diverse andre småting, samt en pågående utfordring med uønskede gjester i søppelkassene våre.

### Baderomsrenoveringen

Vi er alle utstyrt med nye bad, med 5 års garanti på arbeider og 20 år garanti på materiale. Rør og bunnledninger er fornyet, og det er blitt gjort et stort stykke arbeid med å forhindre lekkasjer. Dette arbeidet ble gjort på hengende håret da det var svært gamle rør der sprekker allerede var på vei.

### Pipeløp

Vi har utbedret pipeløpene, som ikke har vært fungerende siden våren 2022. Pipeløpene er utbedret med en garanti på 5 år på arbeide og 20 år på materiale. Her er det bare å fyre i vei når vinteren kommer.

### Utbedring av brannanlegg

I tillegg til den årlige kontrollen og inspeksjonen av brannanlegget i sameiet, har eksisterende mangler blitt utbedret slik at systemet skal fungere optimalt. Brannsikkerhet står høyt på agendaen, og Firesafe AS bekrefter at alt er som det skal.

### Avtaler og abonnementer

Styret har gått igjennom eksisterende avtaler som sameiet har med andre aktører, og tatt en vurdering på om vi skal beholde, si opp, reforhandle eksisterende avtaler eller se etter overlapp på avtalene slik at vi ikke betaler "dobbelt opp". Dette gjør vi for å sikre at vi har gode avtaler, samtidig som vi forsøker å holde felleskostnadene på et fornuftig nivå.

### Søppelhåndtering og rotter

Vi har vært i prosess her helt siden august 2022, men dette har dessverre ikke vært en enkel sak. Vi har utforsket muligheter i flere spor, der vi har både prøvet, feilet og fått stang ut på flere forsøk. Tiltak som er blitt forsøkt har blant annet vært å:

1. "hermetisere" skuret ved å tette igjen sprekker og områder rottene gnager seg inn ved å sveise på metall der man ser at rottene gnager seg inn.
2. Endre beholder for selve søppelposene, for eksempel til grønne hardplast beholdere. Dette trodde vi lenge kunne løse problemet, men ved "siste" steg viser det seg at dette ikke er i tråd med HMS krav til søppeltømmere.
3. Vi har forhandlet frem en avtale med Feddersens gate 6, klar til å signeres dersom vi ønsker det. Denne avtalen går ut på at vi kjøper oss inn i deres søppelbrønn, og kaster søppel der fremfor egen bakgård. Dette medbringer en kostnad på omtrent 100.000 for å kjøpe seg inn i brønnene, og dermed en økning i felleskostnader.

### Generelt

Det har også blitt holdt en rekke andre vedlikeholdstiltak på fellesområdene våre. Eksempler er regelmessig skadedyrsrapportering, styret har vasket i bakgården ved flere anledninger, generelle kontroller på skadedyrsaktivitet, brannkontroll, forsikringssaker, trykkmåler for vanntank, rom i krypkjeller med automatisk lys, maling av fasade ved tagging, ringeklokker fikset og fikset ventilasjonsrør i b-oppgang.

### Bli med i styret!



Det er mye engasjement og ønske om endring i sameiet, og nettopp det kan man bidra til! Still gjerne til valg i styret - vi trenger engasjerte medlemmer. På årets styremøte blir det valg, og vi håper at noen stiller enten på forhånd eller direkte i møtet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 225.293.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Styrekompensasjon

Styrekompensasjon foreslås til kr 140 000, som vil fordeles internt mellom styrets medlemmer.

### 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 AS Rosenlundgaten 6.

### Lån

AS Rosenlundgaten 6 har lån i OBOS Bank. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Per nå gjøres det ingen endringer i felleskostnader, det er mulig det blir en økning i felleskostnader for å gjøre opp for generell prisøkning på varer og tjenester. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AS Rosenlundgaten 6

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Rosenlundgaten 6.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Pennec document key: 7UBGIV-ZE5VA-16NPH-80YVW-10BSA-31TCA



**BDO**

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennec document key: 7UB6W-ZE5V-IGNP-H8QVW-IGBSA-3ITCA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.  
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Sven Mozart Aarvold

#### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-20 11:14:42 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: 7UBGW-ZE5YA-16NPI-H80VM-10E5A-3L7CA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**AS ROSENLUNDGATEN 6**  
**ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	920 447	829 908	972 000	1 351 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>920 447</b>	<b>829 908</b>	<b>972 000</b>	<b>1 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 024	-6 204	-3 102	-7 755
Styrehonorar	4	-64 000	-44 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-10 182	-9 029	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 133	-51 633	-53 000	-55 800
Konsulenthonorar	6	-531 608	-153 844	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-7 557 653	-597 821	-80 000	-536 010
Forsikringer		-133 235	-123 990	-132 000	-147 000
Kommunale avgifter	8	-163 136	-172 074	-179 700	-207 400
Energi/fyring		-68 929	-28 711	-23 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 194	-84 183	-87 000	-95 500
Andre driftskostnader	9	-73 380	-72 971	-59 100	-72 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 756 473</b>	<b>-1 344 458</b>	<b>-688 902</b>	<b>-1 236 865</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 836 026</b>	<b>-514 550</b>	<b>283 098</b>	<b>114 135</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 002	0	0	0
Finanskostnader	11	-167 385	-51 131	-40 000	-496 800
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-166 383</b>	<b>-51 131</b>	<b>-40 000</b>	<b>-496 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 002 409</b>	<b>-565 681</b>	<b>243 098</b>	<b>-382 665</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 002 409	-565 681		



**AS ROSENLUNDGATEN 6**  
**ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	241 443	241 443
Tomt		26 827	26 827
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>268 270</b>	<b>268 270</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		26 134	21 789
Driftskonto OBOS-banken		257 208	-8
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 630
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>283 342</b>	<b>25 411</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>551 612</b>	<b>293 681</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	116 400	116 400
Udekket tap	14	-9 551 299	-1 548 890
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 434 899</b>	<b>-1 432 490</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 928 462	1 620 791
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 928 462</b>	<b>1 620 791</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 502	10 254
Leverandørgjeld		18 330	84 356
Påløpte renter		2 666	2 740
Annen kortsiktig gjeld	16	12 551	8 030
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 049</b>	<b>105 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>551 612</b>	<b>293 681</b>
Pantstillelse	17	10 100 000	1 700 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.04.2023  
Styret i AS Rosenlundgaten 6

Rikke Hellandsjø Gjøen

Emma Årikstad

Lars Petter H. Omland

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	920 447
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>920 447</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 024
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 024</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 64 000.  
Honorar utbetalt i 2022 er på kr 53 000 og det er avsatt kr 11 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 182.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-515 093
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 515
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-531 608</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sans Bygg AS, Utskiftning av sanitæranlegg, rehabilitering av våtrom	-7 431 006
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 431 006</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-47 134
Drift/vedlikehold elektro	-5 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 659
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 557 653</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 050
Vann- og avløpsavgift	-55 241
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-98 066
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-163 136</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-610
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 913
Lyspærer og sikringer	-61
Vaktmestertjenester	-32 495
Renhold ved firmaer	-15 830
Snørydding	-6 188
Andre fremmede tjenester	-498
Andre kontorkostnader	-2 045
Bank- og kortgebyr	-2 739
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 380</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 002
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 002</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 858
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 271
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 385</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1932	241 443
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>241 443</b>

Tomten ble kjøpt i 1932.

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

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 116 400 fordelt på 582 aksjer à kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken as, OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 387 118	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	11 539	-8 375 579

OBOS banken as, OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-1 333 154	
Nedbetalt tidligere	-287 637	
Nedbetalt i år	67 908	-1 552 883

OBOS banken as, OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-7 000 000	
Nedbetalt i år	7 000 000	0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 928 462****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Avsatt styrehonorar **-12 551**

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-12 551****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 928 462
<b>TOTALT</b>	<b>9 928 462</b>

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

Bygninger	241 443
Tomt	26 827
<b>TOTALT</b>	<b>268 270</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 405525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Våtromsrehabilitering	Rehabilitering av rør og våtrom, inkluder installering av felles varmtvannsbereider i kjeller.
2021	Utbedring av avløpsrør	Utbedring av avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune.
2020	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt med enkel tilstandsvurdering.
2020	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade. Signert kontrakt med entreprenør på kr. 554 417 ink. mva. Tatt opp lån på kr. 600 000 i OBOS-banken.
2020	Rørinspeksjon	Det gjennomføres rørinspeksjon i tråd med rapporten fra OBOS. Rapport inneholder tre alternativer for utskifting av rør i gården, se vedlegg. Evt. nødvendig arbeid/vedlikehold tas opp på generalforsamling i 2021 og finansieres evt. ved lånopptak.
2020	Avfukter i kjeller	Investering i en større avfukter til bruk i kjeller. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 80 000.
2020	Brannsikkerhet	Inngått serviceavtale med Tørt Bygg. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 460 000 på tiltak som bedrer brannsikkerheten; brannvarslingsanlegg, gjerde langs brannbalkonger, branndører.
2020	Randonmåling	Generalforsamlingen 2020 innvilget inntil kr. 10 000 til gjennomføring av



2020	Inspeksjon av el-anlegg	randommåling, som ble anbefalt i OBOS' vedlikeholdsplan. OBOS' vedlikeholdsplan anbefalte periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Generalforsamlingen 2020 bevilget inntil kr. 10 000 til inspeksjon av el-anlegg.
2019	Fasade i bakgård	Fasade i bakgård er pusset opp av Wettergren.