



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 929 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
Forretningsadresse: Rosenborggata 10
0356 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eivind Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 390 802	2 318 487
Sum inntekter		2 390 802	2 318 487
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	2 747 865	1 644 956
Sum kostnader		2 861 965	1 759 056
Driftsresultat		-471 163	559 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	124	79
Annen finansinntekt	11	-265 233	-179 390
Sum finansinntekter		-265 109	-179 311
Netto finans		-265 109	-179 311
Ordinært resultat før skattekostnad		-736 272	380 120
Ordinært resultat etter skattekostnad		-736 272	380 120
Årsresultat		-736 272	380 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-736 271	380 121
Sum overføringer og disponeringer		-736 271	380 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		284 843	206 052
Sum fordringer		284 843	206 052
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		901 429	1 714 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 429	1 714 128
Sum omløpsmidler		1 186 272	1 920 180
SUM EIENDELER		1 186 272	1 920 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 258 981	-2 522 708
Sum opptjent egenkapital		-3 258 981	-2 522 708
Sum egenkapital		-3 258 981	-2 522 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 968 903	4 085 990
Sum annen langsiktig gjeld		3 968 903	4 085 990
Sum langsiktig gjeld		3 968 903	4 085 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 782	194 645
Annen kortsiktig gjeld		111 568	162 255
Sum kortsiktig gjeld		476 350	356 900
Sum gjeld		4 445 253	4 442 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 272	1 920 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 609125

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 929 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
Forretningsadresse: Rosenborggata 10
0356 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eivind Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 984 929 560
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 390 802	2 318 487
Sum inntekter		2 390 802	2 318 487
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 747 865	1 644 956
Sum kostnader		2 861 965	1 759 056
Driftsresultat		-471 163	559 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	124	79
Annen finansinntekt	11	-265 233	-179 390
Sum finansinntekter		-265 109	-179 311
Netto finans		-265 109	-179 311
Ordinært resultat før skattekostnad		-736 272	380 120
Ordinært resultat etter skattekostnad		-736 272	380 120
Årsresultat		-736 272	380 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-736 271	380 121
Sum overføringer og disponeringer		-736 271	380 121



Organisasjonsnr: 984 929 560
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		284 843	206 052
Sum fordringer		284 843	206 052

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd		901 429	1 714 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 429	1 714 128

Sum omløpsmidler		1 186 272	1 920 180
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		1 186 272	1 920 180
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 258 981	-2 522 708
Sum opptjent egenkapital		-3 258 981	-2 522 708

Sum egenkapital		-3 258 981	-2 522 708
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 968 903	4 085 990
Sum annen langsiktig gjeld		3 968 903	4 085 990

Sum langsiktig gjeld		3 968 903	4 085 990
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		364 782	194 645
Annen kortsiktig gjeld		111 568	162 255



Sum kortsiktig gjeld	476 350	356 900
Sum gjeld	4 445 253	4 442 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 186 272	1 920 182



Organisasjonsnr: 984 929 560
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	100000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	14100.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	114100.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer S-

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer S-

Dato:

Signatur:



Innkalling til årsmøte

**Ordinært Årsmøte i Rosenborg gata 8-10 S/E
den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av de stemmeberettigede
 - Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
 - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
 - Styrehonorar for 2023 foreslås økt til et hundre og tjue tusen
5. **INNKOMNE FORSLAG (omfatter)**
 - Fellesområder
 - Krav til utleiende
 - Fasade
 - Dugnad
 - Vanninstallasjoner
 - El-Bil lading
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - Valg av styreleder for 1 år
 - Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år

Oslo den 15.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg

Julie Engh

Kristine Isrid Pettersen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Berg	Holtveien 3b, 1177 Oslo
Styremedlem	Julie Engh	Rosenborggata 8, 0356 Oslo
Styremedlem	Kristine Isrid Pettersen	Rosenborggata 8, 0356 Oslo

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

Generelle opplysninger om Rosenborggata 8-10 S/E

Sameiet består av 70 seksjoner.

Rosenborg gata 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10

Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rosenborg gata 8-10 S/E har **INGEN** ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av DSN AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) HURD Regnskap (våre kontakter er zaina@hurd.no)

Sameiets revisor er Ernst Young (vår kontakt er Camilla Klæstad Temte)



STYRETS ARBEID 2023/2024

- **Brannrelatert**
 - Arlig kontroll fulgt opp av Jet Bramo
- **Dugnad**
 - Høst-dugnaden ble gjennomført i 2023
 - Sjøppelhuset er feid og spylt manuelt under dugnad.
 - Vårdugnaden er gjennomført 07.05.2024
- **Sjøppelhuset:**
 - Styret ønsker å informere felleskapet om ulovlig dumping av store gjenstander på fellesarealer og i sjøppelhuset.
 - All søppel som ikke passer i de angitte konteinerne skal håndteres individuelt av den ansvarlige beboeren (seksjonseier eller leietaker) til gjenvinningsstasjonen. Dette inkluderer bildekk, storformat-papp, møbler, madrasser, hvitevarer, lamper, bilder osv. Følgende kan ikke bli mellomlagret ulovlig i sjøppelhuset. Vedkommende må håndtere dette omgående via leverandør eller selv.
 - **Standardisert bot for overtredere**, er satt til kr. 1000 pr.overtredelse
- **Fellesareal**
 - Styre var 100% enig i å installere nye overvåkningskameraer som overvåker portal og begge kjellere (R8 & R10). Dette var rett og slett nødvendig for å ha innsikt i hva som skjer i sameie.
- **Generelt:**
 - DEFIGO tilgangs-listen er oppdatert med kontaktpersoner og deres telefon- og e-postinformasjon.
 - Håndteringen av julelys er gjennomført
 - E-postlisten for sameiet er holdt løpende oppdatert.
 - Sameierlisten for R810 er kontinuerlig oppdatert, og kontaktinformasjon for leietagere er inkludert.
 - Rekruttering av nye styremedlemmer pågår kontinuerlig, men uten resultat.
- **Hjemmeside**
 - Hjemmeside www.r810.no blir jevnlig oppdatert. Nyttig info ligger på siden for selvhjelp, styre oppfordrer alle til å søke etter ønsket informasjon der før de kontakter styret..
 - Forslag til hjemmesideinnhold bes sendt eivind@r810.no
 - www.R810.no domene er flyttet fra www.One.com til Microsoft for å være på Exchange server
- **Husleien**
 - Husleien er økt med 10% med start i Oktober 2023 (husleien har ikke vært økt på flere år, tross høyere totalkostnader).
 - Noen har opplevd at husleien er betalt, men likevel har mottatt Tripletex-påminnelser. Dette er rettet opp og ber alle som eventuelt de som fortsatt har dette problemet, om å sende mail til eivind@r810.no eller zaina@hurd.no
- **Inngangsdører**
 - El-sluttstykkene for 4 hovedinngangsdører er blitt byttet (R10, R10x, R8 og R8x).
 - Nye sylindre er installert i april 2024 for R10x og R8.
 - Ny elektrisk dørpumpe for R8 ble godkjent på årsmøtet 01.06.2023, men ikke installert av Oslo kommune. Det ser ut til at Oslo Kommune ikke har prekært behov for løsningen likevel.
- **Kontorrekvisita**
 - Det er anskaffet 3 iPad-er, OFFICE365-lisenser og Visma Sign-lisens for styrearbeid. Disse fungerer optimalt og vil arves av nye styremedlemmer. Styre planlegger innkjøp av SW relatert til styrearbeid for bedre dokumentasjon og digital gjennomføring av møter
- **Leverandøravtale trappevask**
 - Leverandøravtalen med Maximum Service AS for trappevask startet 01.08.2022. Styret er fornøyd med innsatsen deres så langt. Maximum Service AS har også fått tilleggsoppgaver: å støvsuge inngangspartiene, spesielt ved heisdørene, for å redusere heisstopp og unødvendige heisservice besøk.
- **Vaktmestertjenester**
 - Tjenesten blir delvis utført av DSN AS og Maximum Service AS ved bruk av sameiets redskaper.
 - Vaktmesterrømmet ble ryddet under vårdugnaden 2023
 - Sameie har anskaffet flere nye redskaper for fellesarealer (løv-blåser, snigel-strøder, snøskuffe, gressklipper, høytrykkspyler og vannslanger m/koblinger).



➤ R8

- Det planlagte vedlikeholdsarbeider for R8 innebar utbedring av taklekkasjer, dette er gjennomført.
- Takvinduer, skifte av himling innvendig baktrapp reparasjon av skadede baktrapper vil som besluttet på årsmøte 2023 bli gjennomført ila. 2024.

➤ LED himling belysning fellesarealer

- Det er tydelig at anlegget fungerer tilfredsstillende og at det totale strømforbruket er redusert betydelig.
- Det er i tillegg tillagt 2 nye LED lamper i R8x i 3 og 4 etg. i 2024.

➤ Markeringslys fellesarealer

- Markeringslysene er i dårlig forfatning og stedvis mangler, flere var blitt brannfeller og demontert.
- Det er totalt 30 stk markeringslys som ligger i køen og vil skiftes ut til nye, ila 2024.

➤ Himlingplater fellesarealer

- Himlingplatene som ble installert i 2023 er det kun gode tilbakemeldinger på.
- Det har vært en tilvenningssak ifht lysere ganger, men dette har godt fint og styre har ikke hørt noe mer i 2024.
- Noen av platene har blitt skadet grunnet tak-lekkasjer, disse er byttet til nye.

➤ Leverandøravtale Låsesmed

- Sameiet har en avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel på Majorstua (SLNM).
- Styret har ikke benyttet seg av SLNM på grunn av kontaktpersonens sykdom, og har i stedet brukt CERTEGO for låsesmedrelaterte oppgaver. Nå er SLNM kontaktperson friskmeldt, og styre ser verdien av å fortsette å bruke SLNM fremfor CERTEGO.
- Flere har opplevd problemer med å åpne R8 og R10x døren, disse sylindere er nå erstattet med nye.

➤ Leverandøravtale ringeklokker og adgangsbrikker (Defigo)

- Vi har en serviceavtale på ringeklokke panel, forsikringen er eliminert gjennom serviceavtalen, ettersom vi har byggforsikring gjennom DNB/Fremtind som dekker dette.
- Sameiere og leietagere som er registrert, laster ned egne Apper via Appstore + App Manual på www.r810.no nederste del av siden, rødt ikon (PDF).
- Tapte RFID brikker kan kjøpes direkte av Defigo eller av Styre (se www.r810.no)
- Beboere er bistått av styre utenfor Defigo kontortid av SL (registrering og avregistrering av tidligere seksjonseiere). Ellers skal sameiere henvende seg direkte til DEFIGO for alle spørsmål relatert til bytte av navn på ringeklokker og RFID brikker. Unntaksvis kan styre kontaktes og bistå, ellers er det DEFIGO man skal ta kontakt med. Styre har hatt par henvendelser vedr. RFID brikker, disse har fått nye og betalt for disse til R810 konto.

➤ Leverandøravtale Heis (KONE/TKE)

- KONE avtalen var sagt opp i desember 2022 med virkning fom.01.01.2023. Tross oppsigelsen har KONE forsøkt å fakturere igjen R810 i oktober 2023, dette er tilbakevist i 2024.
- Ny TKE (ThyssenKrupp Elevator) er en avtale som har vart i hele 2023 og fortsetter i 2024.
- SL gjennomførte et møte med KONE i Q1 2022 og diskuterte KONE sitt forslag (om å bytte dagens heis til ny heis til en pris på kr. 2.000.000). Dette forslaget er som tidligere forkastet og KONE avtalen sagt opp.
- Til tross for leverandørbytte fra KONE til TKE, er det fortsatt utfordrende med å holde selv nytt heisserviceselskap i "øra". Styre innser at det er kun et tidsspørsmål på når vi faktisk ikke får tak i deler og et heis-bytte presser seg på.
- Vi håper dagens heis (25 år gammel heis) vil kunne holdes i live 3-5 år frem i tid, før denne faktisk blir så dyr i drift at ny en må vurderes.
- En avtale med TKE om å melde serviceankomst 1 dag i forveien blir ikke fulgt, montørene kommer og går uanmeldt og de fakturerer del-bytte uten å informere i forkant. R810 styre er i dialog med TKE for å rydde opp i slike uønskede rutiner.
- Det er viktig å opprettholde en god dialog med TKE for å sikre at avtaler følges og at "R810 styre" har tilstrekkelig innsikt i heissituasjonen. Det er begrenset med alternative leverandører for å sikre best mulig pris og service ettersom R8 Heisen er en Thyssen Krupp heis.

➤ R8 Inngangsdør

- Oslo Kommune fikk tillatelse til å installere og bekoste El-dørpumpe for inngangsdøren R8 i 2022.
- En ny el-pumpe for R8 inngangsdør har ikke materialisert seg. Antagelig er ikke behovet så stort som Oslo Kommune uttrykte før søknaden ble behandlet.

➤ P-område mot R10/R12

- Porten er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel, inntil videre.
- Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass (**mulig 1 ekstra P-plass kan skapes**)
- Brevet fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.
- El-Bil lader-rørpropp er gravd ned i bakken, fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.



➤ Port R810

- Ny proff-hengelås med serienøkkel er tatt i bruk og samtlige beboere skal ha et kollektivt ansvar for å **holde porten låst** til enhver tid på døgnet. Målet er null parkerte biler i bakgården, til enhver tid på døgnet.
- Område er nå kameraovervåket.
- Beboere som skal flytte eller behøver å kjøre en bil i bakgården må ha en P-tillatelse fra styre.
- Alle plikter å låse igjen porten etter bruk. Ellers bes alle beboere om å påse at porten er låst til enhver tid.

➤ Rasfare.no

- Rasfare.no avtalen er avsluttet og erstattet med Oslo Fasadevask som er vår nærmeste nabo i Rosenborggata. Jobben ifbm istapper er gjennomført både ut mot Rosenborggaten og i bakgården. Styre er fornøyd med tjenesteleverandøren Oslo Fasadevask.

➤ Revisor Ernst Young.

- EY var valgt på Årsmøte i 2022 og styre er fornøyd med valget.

➤ Bygg relaterte skader:

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400004. Utførende organ Recover AS.**

Tett sluk i dusjen. Den som forårsaket skaden, er seksjon 306 i R8
Den berørte er Seksjon 206 i R8. Sameiets egenandel kr.10.000

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400005**

I 2023 har sameie opplevd flere innbrudd i boder i kjelleren enn noen gang tidligere. Her har flere hengelåser blitt klippet, døren brudd opp ved å skade hengsler etc.. Utover skader på boder, er det forsøk på å bryte opp ståldør til heismotor-rommet.

Ingen dører er brutt opp fra utsiden og inn i bod-kjelleren, det tyder på at vedkommende bor eller har bodd i sameie tidligere og har tilgang med nøkkel. Styre har notert seg unaturlig oppførsel hvor det henses søppelposer som tilhører en konteiner, i baktrapp og kjeller. Innbruddene har en klar relasjon til spesielt en seksjon som var utleid i R10. Dette leieforholdet er avsluttet sommeren 2023 og etter dette har det hele roet seg ned.

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400007**

Denne vannskaden er relatert til en av seksjonene som eies av Oslo Kommune

Skadeårsak: Forstoppet avløp på bad. Leiligheten var rehabilitert i regi av Oslo Kommune.

Styreleder har som tidligere beskrevet klart å avtale at egenandelen på kr.10.000 trekkes direkte via sluttoppgjøret.

iSekk avfall har blitt ulovlig blitt hensatt på fortauet mot Rosenborggaten og R810 er blitt bøtelagt. Iflg. Bymiljøetaten er dette vanlig praksis og de bryr seg lite om hvem som har gjort dette.

- **Fremtind Skadenummer 2349021400008**

Bakenforliggende årsak: Nye innbrudd

Forsikringstaker har hatt en pågående utbedring etter skade/innbrudd ref skadenummer: 2349021400005.

Takstmannen skriver: Det har blitt meldt flere boder som har vært berørt den 23.06.23. Ved undertegnedes befarings og gjennomgang med styremedlem, finnes ingen utvidelse av skadebilde. Ved befarings var utbedring fra forrige innmeldte skade utbedret, og så bra ut.

Tilbakemelding fra Fremtind den 04.07.2023: Det kommer frem av takstrappporten at det ikke har oppstått noen skader på bygningen etter innbruddet som skal ha skjedd i juni 2023 måned.

Da det ikke har oppstått noen skader kan **Fremtind** ikke utbetale erstatning.

➤ Bod-Innbrudd

- På grunn av disse innbruddene, ønsker styret at seksjonseiere informerer leietakere om å ikke slippe inn uvedkommende i bygningen. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fremtidige innbrudd.

➤ Skadedyr:

- Styret har i 2021 anskaffet egne stasjoner med giftfri åte samt en UV-lykt for inspeksjon av ekskrementer i sameiet.
- I løpet av 2023 har det ikke blitt oppdaget noen spor etter skadedyr.

➤ Redskaper for fellesareal

- Høytrykkspyler m/vannslanger, løv blåser, gressklipper etc.. er kjøpt, testet og brukt under vårdugnaden 07.05.2024



➤ **Næringslokale /AniCura**

- I Q1 2024 har næringslokale hatt en betydelig utfordring med fluer som i etterkant er konstatert relatert til en blokkering i avløpsrøret på en 10-15m avstand under bakkenivå. Det har tatt lang tid å få håndtert. DnB Forsikring er involvert og det inntrykket styre sitter igjen med er at dette avløpsrøret er skadet (er hull i røret) og dette kan repareres / fornyes med ny plaststrømpe fra innsiden. DnB Forsikring kommer tilbake til styre ifbm videre prosess.
- Det er fortsatt uavklart hvilken bod tilhører næringslokale, boden er avtafestet ved salg av næringsseksjonen. Eier vil sammen med styre finne ut hvilken bod er korrekt og vil brukes fremover.

➤ **Boder**

- Seksjonseiere som mangler egen bod bes ta kontakt med styre. Det skal være nok boder til alle.

➤ **R8-406**

- R8-406 seksjonen er solgt til Lars Håberg der enkelte av de 5 vinduene ikke kan åpnes normalt, men må bruke makt. Denne problemstillingen er ikke godt nok beskrevet under tilstandsrapporten før slaget fant sted og vindus-funksjonen var heller ikke sjekket av Lars Håberg før overtagelse. Det er en litt frustrerende situasjon og Håberg har søkt hjelp hos Advokatselskapet Sedgwick Norway for å avklare hvem som har ansvaret her. Styre driver nødvendig vedlikehold og ved ev. felles vindu-utskifting kunne man tatt hensyn til dette, men ikke individuelt. Det antas at boligforsikringen vil fange dette opp for ny eier av R8-406 seksjonen.

➤ **Nødvendig vedlikehold**

Større nødvendig vedlikehold for fellesarealer er planlagt å bli gjennomført i 2024. Vedlikeholdsbudsjettet er oppdatert.

Følgende vedlikeholds punkter er planlagt:

- Gamle taklamper (ca. 85 stk) i R810 kjellere vil erstattes med nye LED taklamper (dagens Osram lysstoff-rør produseres ikke lenger)
- 1 stk. taklampe i søppelhuset vil bli installert
- Rengjøring av avløpsrør og ventilasjon
- Avløpsrørfornyng

➤ **Husregler og vedtekter**

- Styreleder foreslo i 2023 å oppdatere vedtektene samt utvide styre med 2 varamedlemmer. Det har vist seg i praksis at det ikke er lett å fylle lovpålagte styreplassene engang og derfor ser utfordringen med rekruttering.
- Vennligst besøk vår hjemmeside www.r810.no

➤ **Parkering foran hovedport:**

- Parkering av biler foran porten eller i bakgården uten en gyldig P-tillatelse er forbudt, med unntak av kjøretøy med gyldig P-tillatelse, ambulanser og brannvesen. Enhver annen overtredelse vil føre til borttauing av kjøretøyet uten forvarsel, og det vil ikke være mulig å anke avgjørelsen.

➤ **Husdyr:**

- Det er båndtvang i R810 og det er hundeeierens ansvar å føre hundene sine utenfor R810 bakgården for lufting. Skulle uheldet skje mtp ukontrollert oppførsel er hundeeier pliktig til å ta bort husdyravføringen og deponere i korrekt konteiner. Styre oppfordrer alle seksjonseiere til å informere sine leietagere (m/ hund) om hus-regelen. Brudd på regelen vil bøtelegge seksjonseier som vil måtte betale denne selv (selv det er leietager som er overtredet)!
- Det er ønskelig å begrense antallet hunder i sameiet.
- **Styre ber om at nye leietakere med hund ikke bli vurdert av utleier**
Kun seksjonseiere med spesielle behov får tillatelse til å ha hund i egen seksjon, og de må følge de fastsatte reglene for lufting av hunder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. **NOTE 12**

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2.390.802

Inntekten er kr. 72.315 høyere enn budsjett enn 2022 budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2.861.965

Dette er **kr.407.345 lavere enn budsjettet** og skyldes i hovedsak endring i energiutgifter og andre ikke gjennomførte punkter som var planlagt under driftskostnader.

Resultat

Årets resultat er underskudd på kr. 736.271 (grunnet investering i ny belysning i begge bygg etc.)

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets driftskapital.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr.1.657.792 men brukt kr.1.160.806. Det er brukt kr.496.986 mindre enn budsjettert.

Opprinnelig langsiktig banklån fra 01.01.2021 er på kr.4,30 Millioner, er redusert og er pr. årets slutt på kr.3.97 mill.

Sameie R810 har blitt drevet fomuffig og hadde en opparbeidet driftskapital på **kr. 709.922** pr.31.12.2023.

Investeringer i ny belysning og ny himling i Q1 2023 er gjennomført, husleie økningen på 10% startet i Oktober 2023

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2023 til grunn en økning av renovasjonsgebyret.

«Gebyrene for 2024 øker noe mer enn opprinnelig lagt frem i september 2023, særlig som følge av oppdaterte tall på økt lånerente. Eksempelvis blir vann- og avløpsgebyret for en gjennomsnittsbolig 25 kroner høyere. Gebyrene er til for å ivareta innbyggernes helse og sikkerhet.»

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styre har budsjettert med 9,3% økning i energikostnader for 2023. For 2022 har vi budsjettert med kr. 300.000 og brukt kr.280.546. For 2023 har vi budsjettert med kr.280.000 men brukt kr.201.511. Sett utenfra kan man ikke legge merke til at ny LED-belysningsteknologi bærer frukter med en 28% strømreduksjon for 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 endte på kr.144.328.

DNB Topp forsikring har vist seg å fungere godt med de skadene R810 har hatt. Målet er å ha færrest mulig skader for å bedre «score» til sameie, for å kunne få bedre betingelser.

Altså en prognose som ikke har tatt høyde for justeringer. Dette er en økning.

Forretningsførsel:

Dekkstativ Norge AS

Bank og lån

Dagens DNB lån var på ca.4.300.000 startet med lånebetingelser på 3,3% over 20 år og er uten avdragsfrihet. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,3% og året etter er den på 7,7%, Restlånet pr.31.12.2023 er på kr.3.968.903

Innskuddsrente i DNB-banken

Driftskonto 0,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 390 802	2 318 487	2 285 988	2 550 335
SUM DRIFTSINNEKTER		2 390 802	2 318 487	2 285 988	2 550 335
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	14 100 -	14 100 -	12 000 -	14 100
Styrehonorar	4	100 000 -	100 000 -	100 000 -	120 000
Revisjonshonorar	5	19 851 -	18 048 -	13 000 -	20 000
Regnskapshonorar	6	95 215 -	53 777 -	115 200 -	100 000
Konsulentonorar	6	67 500 -	111 750 -	50 000 -	20 000
Drift og vedlikehold	7	1 160 806 -	191 214 -	1 657 792 -	1 691 000
Forsikringer		144 328 -	126 915 -	109 068 -	136 506
Kommunale avgifter	8	474 095 -	379 630 -	366 000 -	490 000
Energi/fyring		201 511 -	280 546 -	280 000 -	200 000
TV-anlegg/bredbånd		344 358 -	286 347 -	255 000 -	400 000
Andre driftskostnader	9	240 201 -	196 729 -	311 250 -	158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 861 965 -	1 759 055 -	3 269 310 -	3 349 606
DRIFTSRESULTAT	-	471 163	559 432 -	983 322 -	799 271
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	124	79	-	
Finanskostnader	11 -	265 233 -	179 390 -	304 620 -	304 620
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-	265 108 -	179 311 -	304 620 -	304 620
ÅRSRESULTAT	-	736 271	380 121 -	1 287 942 -	1 103 891
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			380 120		
Øking udekket tap	-	736 271			



**SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560**

BALANSE 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		57 685	-
Forskuddsbetalte kostnader		227 158	206 052
Bankinnskudd		901 429	1 714 128
SUM OMLØPSMIDLER		1 186 272	1 920 180
SUM EIENDELER		1 186 272	1 920 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	- 3 258 981	- 2 522 710
SUM EGENKAPITAL		- 3 258 981	- 2 522 710
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 968 903	4 085 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 968 903	4 085 990
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 675	68 292
Leverandørgjeld		364 782	194 645
Påløpte renter	13	25 113	19 753
Annen kortsiktig gjeld	14	28 780	74 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 350	356 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 272	1 920 180
Pantstillelse		-	-
Garantiansvar		-	-

6. mai 2024
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg

Kristin Isrid Pettersen

Julie Engh



Noter til årsregnskap 2023

NOTE: 1 REGNSKAP

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

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. 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 skattetrekkskonto i DNB bank. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 273 200
Internett	117 602
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 390 802

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	14 100

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024	100 000
---	---------

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon	19 851
---	--------



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Honorar regnskap HURD	95 215
Honorar for økonomisk rådgivning	67 500
SUM KONSULENTHONORAR	162 715

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold bygninger	867 085
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	47 239
Ringeklokkesystem DEFIGO	32 648
Heis KONE	15 251
Drift og Vedlikehold Sjøppelhuset	1 250
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	11 172
HEIS ThyssenKrupp	97 259
Vaktmester	72 432
Andre kostnader	16 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 160 806

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	474 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	474 095

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold	130 821
Leie datasystemer	25 524
Spesialverktøy	26 845
Datautstyr (hardware)	5 504
Hjemmeside vedlikehold	33 750
Dugnad	2 314
Kontorrekvisita	1 635
Annen kontorkostnad	1 653
Bank og kortgebyrer	10 608
Andre kostnader	1 549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	240 201

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	124
SUM FINANSINNTEKTER	124

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

DNB Sameielån (Renter)	-265 233
SUM FINANSKOSTNADER	-265 233

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sameiet tok i 2021 opp et nytt lån i DNB, tidligere lån i OBOS-Banken ble gjort opp. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig låneopptak 2021	-4 321 153
Nedbetalt tidligere	235 163
Nedbetalt i år	117 087

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 968 903
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-28 780
----------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 780
-----------------------------------	----------------

SIGNATURES

This documents contains 5 pages before this page
denna sida Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 5 sider før denne side

UNDERSKRIFTER**SIGNATURER**

Detta dokument inneholder 5 sider före

Eivind Bekken Berg

193e8662-4322-4883-8dfb-d78dbb3c4957 - 2024-05-06 23:07:35 UTC +03:00
BankID - b27b2d23-6f2b-4bfc-918a-e4aadb9aefa6 - NO

Julie Engh

5229bf23-bc30-42ef-b09d-a0ac83f5fb27 - 2024-05-07 11:22:43 UTC +03:00
BankID - 6cfbfe52-5e17-47b4-bbce-5a45bc0194e2 - NO

Kristine Isrid Pettersen

5dc99b9e-cb70-4a58-ad93-c695decaee9a - 2024-05-07 15:50:16 UTC +03:00
BankID - 37dcec3f-9698-48b2-bf24-c17c9b4a4bc9 - NO



Ernst & Young AS v/Håvard

Norstrøm

Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2023. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26. april 2022.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.
5. Vi mener at virkningen av den ikke-korrigerede feilinformasjonen i regnskapet som revisor har avdekket under revisjonen, er uvesentlig, både enkeltvis og samlet, for årsregnskapet sett som helhet. En oppsummering av slike poster er vedlagt.

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
 - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
 - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
 - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter



- brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen intern kontroll eller andre eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller
- brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
 - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.
5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgjengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåret eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelse til eiendelene.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
3. Vi har ingen planer om å avslutte produktlinjer eller andre planer eller intensjoner som vil resultere i en overvurdering eller ukurant varelager og ingen varelager er oppgitt til et beløp i som overstiger netto realiserbar verdi.
4. Det finnes ingen formelle eller uformelle sikkerhetsstillelser av bankkonti eller verdipapirkonti med noen av våre bank- og investeringsforbindelser. Med unntak av det som er oppgitt i note [Notenummer - bank og investeringsordninger] til årsregnskapet, har vi ingen andre kredittordninger.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede.



Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med Styrets leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
Siden 31. desember 2023 er det gjort følgende endringer i disse avtalene: [Listes eller bekreftes ingen endring av klienten]
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

1. Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets leder

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

Berg, Eivind Bekken

Kunde

På vegne av: Sameiet Rosenborggata 8-10

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1409894

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-05-11 09:05:14 UTC



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 originalen?

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>

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Storovet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnr: 5ATIE-66KJU-WVAZT-HLZEMQ-8DJSO-K3C7



- Identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 541E16KJU-VVAZ1-UZEMQ-RD-SD-KV3EZ



R810
Årsmøte

PENNEO

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

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

Norstrøm, Håvard

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 20:19:18 UTC



Penneo DokumentID: 5ATIE-66KUJ-1WAAZ1-LJZEMQ-BDJSO-K13E7

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 originalen?

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>



Annen viktig informasjon:

Styret

Alle henvendelser sendes til styre@r810.no

Styreleder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Julie Engh - jule@r810.no
Styremedlem: Kristine Isrid Pettersen - kristine@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no

Dagens styre-sammensetning vil erstattes med ny, på det ordinære årsmøte den 23.05.2024

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

R810 sameie har ingen vaktmester og styre vil ivareta det løpende vedlikeholdet via tredjeparts leverandører.

Parkering

Styre har besluttet i 2023 Årsmøte å låse hovedporten og ikke ha noen parkerte biler i bakgården. Det vil være mulig med av og pålesing ved inn og utflytting. Porthengelåsen kan nå låses opp med hovedinngangsnøkkel (fra April 2023) Beboere står nå fritt til å låse opp porten selv, kun ifbm flytting mot å ha synlig P-tillatelse i frontruten på bilen. I motsatt fall betraktes bilen for ulovlig parkert og vil taues bort om nødvendig.

Privat parkering uten P-tillatelse er forbudt!

Det er mulig å betale for korttidsparkering hvis ingen annen alternativ er mulig (se www.r810.no)

Standard inngangsnøkler forblir uendret og driftes av Lås og Nøkkel AS

Nye digitale nøkkelbrikker kan bestilles via www.r810.no

Alle beboere er lagt i DEFIGO amin system.

Alle registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.

For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring

Sameiets to bygninger er forsikret i **DNB Forsikring** med forsikrings-nr. 23490214/7.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styre@r810.no

Styre melder bygg skaden selv til forsikringsselskapet. DNB Forsikring (Fremtind) bestiller ved behov håndverkere for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. **Egenandelen er på kr.10.000**

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier bytte dette fortløpende. For de som har leietagere avtales dette dem imellom til utstyr er i 100% funksjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar sporadisk visuell kontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte og derfor skjernet for 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.



R810
Årsmøte

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN AS (tilbydere var Ing.Pettersen, Elektro-Sivert & DSN AS)
2023	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2023	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS
2023	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Trappevask & mindre Vaktmester-oppgaver fra 01.08.22
2018	Reparasjon av balkonger	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom
2007	Fellesområder + fasade	Nye varmtvannsberedere
1998	Rehabilitering av nr. 10	Oppussing og maling av trappeoppganger
1995	Rehabilitering av nr. 8	Oppussing av fasade
		Fullstendig inne- og uterehabilitering
		Fullstendig inne - og uterehabilitering



Foreslåtte punkter som skal stemmes over på Årsmøte 23.05.2024

- **Fellesområder:**
Styre foreslo i 2023 å:
 - **Selge fellesområdet langs R8 næringslokale /Ole Vigs.gt siden**
Etter nærmere undersøkelser anbefaler styre om å leie ut fellesarealet til de som er interessert og har egnet bilstørrelse. Avtalelengde (1år +1år etc.) samt prismodell må det stemmes over.
- **Nye leietagere**
Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart. Vi ønsker oss et rolig og ordentlig sameie, uten gjentatte innbrudd, kanyler etc.
Kravet er at politiattest sendes styre før leiestart.
- **Fasade**
Det foreslås å gjennomføre resterende fasadeoppussing av kun delen av R10's **fasade-fronten** mot Rosenborggata som ikke ble tatt under sist stor oppussing.
- **Dugnad:**
For utleiere som konsekvent ikke bidrar til dugnadsarbeidet, foreslås en avgift på kr. 300 per seksjon per dugnad. Seksjonene som deltar, blir påskjøttet kr.300.
- **Seksjonseiere**
Det foreslås å innføre en årlig egenkontroll av seksjoners vannrør-, ventilasjonsrør- og el-installasjonsanlegg. Dette er i samsvar med sameiets vedtekter angående den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av slike anlegg. Etter gjennomført egenkontroll skal et skjema fylles på www.r810.no slik at styre har en oversikt over eventuelle nye installasjoner ved inn og utflytting.
- **El-Bil lader-rørøpplegg** på P-plassen er gravd ned i bakken. Fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning. Ingun Borlag har innhentet noen tilbud, men ingen prosess er igangsatt. Styre oppfordrer P-plass eiere å snakke sammen og lodde stemming ifht deres El-Bil lader ønsker.
Felleskapet behøver å stemme over retningslinjer på om R810 ønsker å skille P-plass område som eget P-plass Sameie der de ulike beslutningene tas selvstendig eller om dette skal fortsette under dagens styre.

Alle forslag som vedtas krever flertall på mer enn 50% av stemmene.