



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBOGGATEN 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975489566

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 904 916	1 869 119
Sum inntekter		1 904 916	1 869 119
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 715 454	1 555 838
Sum kostnader		2 783 914	1 612 888
Driftsresultat		-878 997	256 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 322	3 840
Sum finansinntekter		7 322	3 840
Annen finanskostnad		5 176	2 532
Sum finanskostnader		5 176	2 532
Netto finans		2 147	1 308
Resultat før skattekostnad		-876 850	257 539
Årsresultat		-876 850	257 539
Totalresultat		-876 850	257 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-876 850	257 539
Sum overføringer og disponeringer		-876 850	257 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		392	33 786
Andre fordringer		60 631	42 104
Sum fordringer		61 023	75 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 807	533 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 807	533 464
Sum omløpsmidler		66 830	609 355
SUM EIENDELER		66 833	609 358

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			467 626
Udekket tap		409 224	
Sum opptjent egenkapital		-409 224	467 626
Sum egenkapital		-409 224	467 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 460	
Leverandørgjeld		290 987	92 707
Annen kortsiktig gjeld		74 611	49 024
Sum kortsiktig gjeld		476 057	141 731
Sum gjeld		476 057	141 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 833	609 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360551

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 489 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 904 916	1 869 119
Sum inntekter		1 904 916	1 869 119
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 715 454	1 555 838
Sum kostnader		2 783 914	1 612 888
Driftsresultat		-878 997	256 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 322	3 840
Sum finansinntekter		7 322	3 840
Annen finanskostnad		5 176	2 532
Sum finanskostnader		5 176	2 532
Netto finans		2 147	1 308
Resultat før skattekostnad		-876 850	257 539
Årsresultat		-876 850	257 539
Totalresultat		-876 850	257 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-876 850	257 539
Sum overføringer og disponeringer		-876 850	257 539



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		392	33 786
Andre fordringer		60 631	42 104
Sum fordringer		61 023	75 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 807	533 464
Sum omløpsmidler		66 830	609 355
SUM EIENDELER		66 833	609 358
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		467 626
Udekket tap	409 224	
Sum opptjent egenkapital	-409 224	467 626
Sum egenkapital	-409 224	467 626
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 460	
Leverandørgjeld	290 987	92 707
Annen kortsiktig gjeld	74 611	49 024
Sum kortsiktig gjeld	476 057	141 731
Sum gjeld	476 057	141 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 833	609 358



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5509

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:30, Rosenborggaten 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Gjøres ved oppstart av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 5509 - Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
- 2. 5509 - Årsregnskap 2025 til innkallingen.pdf
- 3. Revisjonsberetning - 5509 Sameiet Rosenborggaten 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-



Sak 7

Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2

Forslag fremmet av:

Valgkomiteèn v/Ola Liaaen, Erik Tønnesen og Lise Corwin

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteèn foreslår endringer i vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2.

Nåværende tekst:

«Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Dette fjernes, ny tekst foreslås:

«Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Begrunnelse: Nyvalgte styremedlemmer trenger et år på å komme ordentlig inn i jobben og bli et effektivt og velorientert styremedlem.

Det er også viktig at ikke hele styret kan skiftes ut på en gang, kontinuitet og historisk kunnskap er viktig for gode avgjørelser.

Styrets innstilling

Styret går inn for valgkomiteèns forslag til endring av vedtektene når det gjelder valg av styremedlemmer og hvor lang tid de velges for.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2. «Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger valgkomiteèns innstilling for valg av nye styremedlemmer.

Valgkomiteèn har ikke innstilt en kandidat til varamedlems-posten, men årsmøtet kan velge ett medlem, derom noen melder seg under årsmøtet. Det er i midlertidig ingen krav i vedtektene om at sameiet må ha ett varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lisbet G Andersen



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anastasia Kazakova
- Harald Ibenholt
- Hege Voldsdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ivar Bakke

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsberetning for sameiet Rosenborggata 5, 2025/26

Det er avholdt 9 styremøter i perioden mai 2025-mars 2026

Det er avholdt 2 dugnader med stor deltagelse, en i vår og en i høst.

Styret inviterte beboerne til samling før jul hvor det ble servert gløgg og pepperkaker.

· Drift og vedlikehold av Rosenborggata 5 har i perioden april 2025, til mars 2026 forløpt i tråd med styrets planer og forventninger. Vi kunne selvfølgelig vært innbruddet i forbindelse med oppussingsarbeidet foruten.

OPPUSSING AV BALKONGENE

Et stort stykke vedlikeholdsarbeid ble utført med byggets balkonger vår/sommer 2025. Styret var i løpende kontakt med utførende entreprenør Malercompaniet, og gjennomførte løpende befaring av arbeidene under hele perioden de pågikk. Det var for beboere selvfølgelig plagsomt å bli «kledd inne» i plast flere uker i sommer, men denne type arbeider må utføres når det er tørt i været. Det ble en dyr, men nødvendig oppussing for sameiet. For at spesielt takene på balkongene skal holde seg og ikke sprekke opp over tid er det viktig at alle har et belegg/membran på balkongen som ikke slipper gjennom fukt. Noen fikk Malercompaniet til å legge nytt belegg, og noen gjorde dette selv. De som er usikker på om balkonggulvet deres er godt nok i forhold til fuktsperre, kan ta kontakt med styret vedr. dette. I denne forbindelse er det viktig å minne om at alle utesluk må være rensed og åpne til enhver tid. Med noen få avvik er styret veldig godt fornøyd med arbeidet som er utført på balkongene.

INNBRUDD

I forbindelse med oppussingsarbeidene ble det montert en nøkkelboks festet på avfallsskuret vårt for at håndverkerne som jobbet med oppussingen skulle ha en nøkkel lett tilgjengelig. Dette viste seg å ikke være særlig lurt. Nøkkelboksen ble brutt opp, og tyver kom seg ned i kjelleren og brøt seg inn i noen av bodene. Dette ble meldt til politiet og videre til sameiets forsikringsselskap. Nøkler ble skiftet. Sameiet fikk ikke dekket noe, da egenandelen er såpass høy (10.000,-). Den enkelte beboer måtte selv varsle eget forsikringsselskap og få dekket tap og skader ved innbrudd av sin egen hjemforsikring.

NYTT LÅSSYSTEM

I forbindelse med innbruddet gikk styret inn for at vi byttet låssystem, fordi nøkkel til gården var på avveie. Fremfor å bytte til samme system vi hadde fra før, mente styret det var mest hensiktsmessig å gå over til et nytt system hvor det ved tap av nøkkel kun er nødvendig å skifte den aktuelle nøkkel, framfor å bytte samtlige nøkler for alle beboerne.

Alle har fått informasjon om hvordan det nye nøkkelssystemet fungerer. Er du usikker på dette, ta kontakt med styret. I tillegg til nøkler har vi kodesystem hvor koden blir byttet hver 1. mai.

Når det gjelder innbrudd og nøkler m.m er det viktig at vi alle sørger for at alle dører er lukket til enhver tid. (kjeller, loft og inngangsdører). Ved ut- og innflytting er det viktig at den som flytter selv tar ansvar for å følge med på at uvedkommende ikke kommer seg inn i bygningen. Tap av nøkkel skal varsles styret umiddelbart.

VANN OG VARME

Det har vært en del frem og tilbake de siste årene med hensyn til vann og varme i den enkelte leilighet. Gården bruker Varmtvannsvaktav/ Stian som firma på dette området. Rørleggeren kjenner nå gården godt, og har vært innom flere ganger, spesielt det siste året, for at vi skal ha nok varmt vann, og for å sørge for at det er varme i



radiatorene. Det er nå gjort det som kan gjøres på dette området, så nå gjelder det å holde servicenivået oppe, slik at vann og varme for hele gården er tilfredsstillende over tid.

FRIVILLIG INNSATS

Vi ønsker at gården vår skal fremstå som ren, pen og godt ivaretatt både innvendig og utvendig. Dette mener vi vil være med på å øke verdien av leilighetene våre, og skape trivsel for oss som bor her.

Uterommet/hagen vår blir ivaretatt gjennom frivillig innsats. Vi har tidligere sagt opp vår vaktmestertjeneste, og har i dag tre beboere som frivillig utfører vaktmestertjenester.

I tillegg gjennomføres det dugnad to ganger i året hvor over 50 % av beboerne har deltatt. Styret mener at denne innsatsen som så mange deltar på er med på å styrke samholdet i sameiet. Vi håper at denne innsatsen skal holde seg, og helst utvikle seg over tid.

BESPARELSER

Sameiet har som de fleste andre boligselskap høye kostnader. For to år tilbake begynte styret å se på kostnadene med tanke på hvor vi kunne spare ved å kutte tjenester, endre leverandører, eller satse på å utføre arbeid selv. Vi har spart mye på å utføre oppgaver selv, som hage- og vaktmesteroppgaver. I tillegg utføres vedlikeholdsoppgaver gjennom dugnad både vår og høst. Vi har endret leverandør av heiskontroll, og har fått redusert avfallshenting fra 3 til 2 ganger pr. uke for å kutte kostnader.

Styret har nå inngått ny og mye rimeligere avtale med Obos, og forhandler om billigere, men like god forsikringsavtale med tre forsikringsselskap.

Det er tegnet Norgesprisavtale både for fjernvarme og strøm, noe som forventes å gi store besparelser for beboere denne vinteren.

BRANNSIKKERHET

Styret har informert alle beboere om brannsikkerhet enten gjennom samtale eller skriftlig informasjon. Svært mange leiligheter hadde/har for gamle egne brannslukningsapparater. Hvis apparatet er mer enn 5 år gammelt (sjekk datomerking), må det skiftes ut. Styret informerte også om hvordan falsk alarm i egen leilighet kan avstilles innen alarmen går i hele bygningen.

KOMMUNIKASJON

Styret er opptatt av å ha en god og regelmessig kommunikasjon/informasjonsflyt med alle beboerne. I dag informerer og kommuniserer vi på Vibbo, med oppslag på oppslagstavlen/på døren ved postkassene, info i postkassene og samtaler.

Tross i dette er vi usikker på om vi når ut til alle, og om kvaliteten på flyten av informasjon er god nok. Dette må vi ha hjelp til av dere som bor i sameiet vårt.

Vi ber om konstruktive tilbakemeldinger hvis dere har gode forslag til hvordan vi kan bli bedre.

MILJØ

Borettslag og sameier spiller en sentral rolle i miljøarbeidet gjennom tiltak som energieffektivisering, avfallssortering, og grønn forvaltning av fellesarealer. Har du forslag som vil gjøre sameiet vårt mer bærekraftig, ta kontakt med styret!



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balkongprosjektet.

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var minus (-) 409 227,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret plan for å iverksette tiltak for å øke arbeidskapitalen er følgende:

Rosenborggata 5 er et sameie med en del store faste utgifter, eksempelvis (privat) festeavgift på 250.000,- pr.år. Styret var i 2025 klar over at igangsetting av en nødvendig oppussing av balkongene i gården var et stort økonomisk løft for sameiet. I forkant av dette arbeidet ble det gjort tiltak for å redusere noen av de store utgiftene våre.

Vi sa opp vår avtale med Vaktmesterkompaniet som hadde kostet oss 95.000,- pr. år. Vaktmesteroppgaver blir i dag utført av tre av beboerne (som ikke blir lønnet for jobben). Videre inngikk vi avtale med nytt firma for heiskontroll og sparte ca 70.000,- i tillegg en reduksjon av antall kommunale søppeltømminger hvor vi sparte ca 10.000,-

Vi ser nå at etter oppussing av balkongene som ble noe dyrere enn hva tilbudet var (av naturlige årsaker som at det ble oppdaget noe nødvendig reparasjonsarbeid underveis) at vi må gjøre ytterligere tiltak for å redusere våre utgifter. Vi har nå startet med å innhente økonomisk gunstigere tilbud både på forsikring og forretningsførsel. Her mener vi det er noe å hente. Vi står etter styrets mening ikke ovenfor noen større vedlikeholdsoppgaver dette året. Vår plan er også at vi på vårt årsmøte i mars vil gi en grundig informasjon om sameiets økonomiske situasjon og hvilke tiltak som har blitt utført for å redusere utgiftene, og hva som løpende pågår for ytterligere besparelser.

Med bakgrunn i denne informasjonen som vil bli gitt alle beboerne mener vi at vi vil møte forståelse hvis vi i løpet av året må innhente en ekstra husleie/fellesutgift fra den enkelte beboer. Sameiet har ikke lån men har fått innvilget en kassakreditt på 200.000,-



SAMEIET ROSENBORGGATEN 5 ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 542	1 813 144	1 852 000	1 944 600
Vaskeri		5 530	0	0	0
Ladeinntekter elbil		12 675	34 775	0	0
Andre inntekter	3	19 169	21 200	26 000	32 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 904 916	1 869 119	1 878 000	1 976 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 050	2 726	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 695	-97 050	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar		-11 161	-9 146	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 571 114	-431 658	-500 000	-641 300
Forsikringer		-142 523	-121 510	-140 000	-156 800
Festeavgift		-224 650	-225 000	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-361 170	-382 602	-375 000	-406 000
Energi/fyring	9	-53 210	-55 051	-50 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 783	-131 451	-137 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-96 098	-105 095	-114 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 783 914	-1 612 888	-1 723 000	-1 943 100
DRIFTSRESULTAT		-878 997	256 231	155 000	33 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 322	3 840	0	0
Finanskostnader	12	-5 176	-2 532	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 147	1 308	0	0
ÅRSRESULTAT		-876 850	257 539	155 000	33 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	257 539		
Fra opptjent egenkapital:		467 626	0		
Udekket tap:		-409 224	0		



SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		3	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		392	33 786
Forskuddsbetalte kostnader		50 631	33 717
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	8 387
Driftskonto OBOS-banken		0	371 225
Sparekonto OBOS-banken		5 807	162 240
SUM OMLØPSMIDLER		66 830	609 355
SUM EIENDELER		66 833	609 358
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	467 626
Udekket tap	15	-409 224	0
SUM EGENKAPITAL		-409 224	467 626
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 076	18 910
Leverandørgjeld		290 987	92 707
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		110 460	0
Energiavregning	16	48 535	30 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 057	141 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 833	609 358
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Lisbet Grønning Andersen /s/ Harald Ibenholt /s/ Ivar Bakke /s/

Hege Astrid Voldsdal /s/ Grete Smedbakken /s/



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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 567 248
Kabel-tv	134 400
Parkering	111 750
Trappevask	54 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 867 542

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale	16 560
Nettinnbetalinger	2 609
SUM ANDRE INNETEKTER	19 169

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-817

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 050
SUM REVISJONSHONORAR	-11 050

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 449 466
Drift/vedlikehold elektro	-13 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 803
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 684
Kostnader dugnader	-3 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 571 114

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-270 244
Feie- og tilsynsgebyr	-8 019
Renovasjonsgebyr	-82 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-361 170

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 210
SUM ENERGI / FYRING	-53 210

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-7 267
Diverse utstyr	-3 075
Renhold ved firmaer	-52 745
Snørydding	-17 320
Andre driftskostnader	-580
Kontor- og datarekvisita	-629
Trykksaker	-1 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-817
Andre kontorkostnader	-2 115
Porto	-955
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 949



Øreavrunding	-56
Velferdskostnader	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 098

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 567
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
Andre renteinntekter	393
SUM FINANSINNTEKTER	7 322

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-32
Andre rentekostnader	-3 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 144
SUM FINANSKOSTNADER	-5 176

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Fyringsanlegg		
Tilgang 2009	96 250	
Avskrevet tidligere	-96 249	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	16 125	
Avskrevet tidligere	-16 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2009	47 900	
Avskrevet tidligere	-47 899	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger



som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Sameiet startet i 2025 nødvendig vedlikehold av balkongene som var et stort økonomisk løft for sameiet. Vedlikehold av balkongene ble noe dyrere enn antatt pga nødvendig reparasjon underveis.

Styret satt i gang tiltak i forkant med å redusere driftsutgifter som resulterte i årlig reduksjon på kr 175 000,- Styret jobber videre med tiltak for å redusere årlig driftskostnader ved å gjennomgå/fornye en del avtaler.

Ytterlige tiltak ser styret på om det må kreves inn ekstra ordinær kapital.

Sameiet har ikke lån, men har fått innvilget en kassekreditt på kr 200.000,-

NOTE 16

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 840
Administrasjon	20 913
Fjernvarme	270 393
SUM ENERGIAVREGNING	-48 535

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 11:57:53 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 5509 Selskapsnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim