



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 929 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 802 701	1 661 707
Sum inntekter		1 802 701	1 661 707
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 436 579	1 767 097
Sum kostnader		2 527 859	1 858 377
Driftsresultat		-725 158	-196 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 990	26 280
Sum finansinntekter		26 990	26 280
Annen finanskostnad		43 602	39 447
Sum finanskostnader		43 602	39 447
Netto finans		-16 612	-13 167
Ordinært resultat før skattekostnad		-741 769	-209 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		-741 769	-209 837
Årsresultat		-741 769	-209 837
Totalresultat		-741 769	-209 837
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-741 769	-209 837
Sum overføringer og disponeringer		-741 769	-209 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179 776	161 592
Sum fordringer		179 776	161 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248 304	577 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 304	577 098
Sum omløpsmidler		428 080	738 690
SUM EIENDELER		428 080	738 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 152 887	411 117
Sum opptjent egenkapital		-1 152 887	-411 117
Sum egenkapital		-1 152 887	-411 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 346 974	895 996
Sum annen langsiktig gjeld		1 346 974	895 996
Sum langsiktig gjeld		1 346 974	895 996
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		310	7 229
Leverandørgjeld		214 374	224 886
Annen kortsiktig gjeld		19 309	21 696
Sum kortsiktig gjeld		233 993	253 811
Sum gjeld		1 580 967	1 149 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 080	738 690



Til seksjonseierne i Rosenborggt 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, onsdag 3. april 2019 kl. 17:00 i OBOS lokaler på Hammersborg torg 1, Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosenborggt 8-10 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rosenborggt 8-10 S/E
avholdes onsdag 3. april 2019 kl. 17:00 i OBOS lokaler i Hammersborg torg 1, Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag fra Tore Ulrik Bratland:** «*Parkeringsplassen mellom 10 og 12 bør asfalteres - og det bør merkes skikkelig opp mellom plassene.*»

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg (se side 14).

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Hvis du kunne tenke deg å stille som styremedlem eller har en kandidat å foreslå kan du ta kontakt med forvaltningskonsulent Atle Hagstrøm, E-post: atle.hagstrom@obos.no eller tlf. 22 86 82 89.

Oslo, 11.03.2019
Styret i Rosenborggt 8-10 S/E

Linn Aune Schirmer /s/ Katrine Gottlieb Nygaard /s/ Cathrine Indrøy /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

		Valgt for
Leder	Linn Aune Schirmer	2017 - 2019
Styremedlem	Katrine Gottlieb Nygaard	2017 - 2019
Styremedlem	Cathrine Indrøy	2017 - 2019

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rosenborggt 8-10 S/E

Sameiet består av 70 seksjoner.

Rosenborggt 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

Gårds- og bruksnummer :

214 316

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.

Rosenborggt 8-10 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt flere styremøter samt hatt løpende kontakt gjennom året 2018.

Følgende arbeidet har blitt fulgt opp etter sameiemøtet 2018:

- Innhentet anbud på utbedring av balkongene mellom Rosenborggata nr. 8 og 10 på grunn av vannlekkasje. Det ble gjennomført befaring med OBOS Prosjekt AS og to ulike entreprenører. Mottatte anbud ble vurdert og det ble besluttet å gå for det rimeligste anbudet gitt av Henry Hansen & Sønn AS. Arbeidet ble igangsatt i februar 2018 og var ferdig i mars 2018. Det ble bl.a. lagt ny membran på balkongene, takrenner ble utbedret samt drenering. Skaden ble ikke dekket av sameiets forsikring da den hadde sammenheng med feilkonstruksjon fra da balkongene ble bygget.
- Beboer i leilighet 408 i Rosenborggata 10 har i lengre tid hatt problemer med lekkasje fra taket og inn i sin leilighet. Utvendige skader ble ikke dekket av sameiets forsikring. Flere entreprenører var på befaring, men kun et fåtall hadde kapasitet til å igangsette arbeidet så raskt som var nødvendig. Drogseth AS igangsatte arbeidet høsten 2018 og ferdigstilte dette i november. Innvendige følgeskader ble dekket av sameiets forsikring.
- Samtidig som Drogseth AS utbedret taklekkasje ble det også oppdaget at varmekabler i takrenner og nedløpsrør ikke fungerte. Disse ble reparert i november/desember 2018.
- Tilstandsvurdering med utviklingsplan av Rosenborggata nr. 8 og 10 er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS. Tilstandsrapporten var ferdig i november 2018 etter befaring i august 2018. Sameiets generelle forfatning anses som god, tatt bygningsmassens alder i betraktning. Dog bør tilstanden til fasader og særlig balkonger kartlegges nærmere. Det er for det meste ellers kun gitt forslag om mindre utbedringer og oppfølginger. Rapporten følges opp videre i forbindelse med det generelle vedlikeholdet.
- Sameiet har fortsatt utfordringer med rotter, særlig i kjelleren i nr. 8. Vaktmester jobber, i samarbeid med fagfolk, fortløpende med bekjempelse av rottene, men problemet har dessverre foreløpig ikke latt seg løse helt.
- I tillegg er det fulgt opp henvendelser vedrørende støyklager, forsikringssaker, fjerning av hensatte gjenstander og generelle henvendelser mottatt pr. telefon og e-post. Sameiets vaktmestertjeneste følges opp fortløpende.
- Det er avholdt to dugnader, hhv. i mai og september 2018. Sameiets kjellere ble tømt for søppel og hensatte gjenstander, gjerdet ut mot Ole Vigs gate og søppelskuret ble malt samt øvrig dugnadsarbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 802 701,-

Dette er kr 67 701,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning felleskostnader med 10% 01.08.18.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 527 859,-

Dette er kr 884 581,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak takreparasjon, fasaderep, omtekking 3 stk balkonggulv samt høyere strømkostnader enn forventet-

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -741 769,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 194 087,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 24 330,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenborggt 8-10 S/E.

Lån

Rosenborggt 8-10 S/E har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenborggata 8-10s årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2019
BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor



SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 802 701	1 657 887	1 735 000	1 898 000
Andre inntekter		0	3 820	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 802 701	1 661 707	1 735 000	1 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 835	-7 681	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 913	-119 743	-123 000	-124 500
Konsulenthonorar	6	-145 368	-30 094	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-904 302	-340 149	-300 000	-300 000
Forsikringer		-192 866	-182 377	-190 000	-203 000
Kommunale avgifter	8	-312 721	-288 468	-311 998	-343 000
Energi/fyring		-222 388	-179 681	-165 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 463	-202 247	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-285 723	-416 658	-202 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 527 859	-1 858 377	-1 643 278	-1 757 780
DRIFTSRESULTAT		-725 158	-196 670	91 722	140 220
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 990	26 280	0	0
Finanskostnader	11	-43 602	-39 447	-37 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 612	-13 167	-37 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		-741 769	-209 837	54 722	84 220
Overføringer:					
Udekket tap		-741 769	209 837		



**SAMEIET ROSENBOGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354**

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 548	2 006
Kortsiktige fordringer	12	171 228	159 586
Driftskonto OBOS-banken		243 097	571 924
Sparekonto OBOS-banken		5 207	5 173
SUM OMLØPSMIDLER		428 080	738 690
<hr/>			
SUM EIENDELER		428 080	738 690
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 152 887	-411 117
SUM EGENKAPITAL		-1 152 887	-411 117
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 346 974	895 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 346 974	895 996
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 309	21 696
Leverandørgjeld		214 374	224 886
Påløpte renter		310	3 313
Påløpte avdrag		0	3 916
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 993	253 811
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 080	738 690
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2019,
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Linn Aune Schirmer/s/

Katrine Gottlieb Nygaard/s/

Cathrine Indrøy/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 697 869
Kabel-TV	98 532
Parkeringsleie	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 803 601

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 802 701

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 835.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-135 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-9 430
SUM KONSULENTHONORAR	-145 368

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth AS	-306 408
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-306 408
Drift/vedlikehold bygninger	-509 419
Drift/vedlikehold elektro	-6 618
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-36 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 529
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-904 302

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 609
Renovasjonsavgift	-201 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 721

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 238
Lyspærer og sikringer	-25 612
Vaktmestertjenester	-87 177
Renhold ved firmaer	-94 728
Snørydding/gressklipping	-51 272
Andre fremmede tjenester	-1 650
Trykksaker	-1 582
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-4 124
Bankgebyr	-3 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 723

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 326
SUM FINANSINNTEKTER	26 990

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-40
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 907
SUM FINANSKOSTNADER	-43 602

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	171 228
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	171 228

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-950 323
Nedbetalt tidligere	54 327
Nedbetalt i år	895 996

0



OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018

-1 360 000

Nedbetalt i år

13 026

-1 346 974

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 346 974

INNKOMNE FORSLAG

Styret har mottatt ett forslag fra Tore Ulrik Bratland:

A) «*Parkeringsplassen mellom 10 og 12 bør asfalteres - og det bør merkes skikkelig opp mellom plassene.*»

Styrets innstilling:

Styret har vært i kontakt med Borettslaget Rosenborggata 12. Grunnmuren til nr. 12 ble drenert sommeren 2018. Styret i nr. 12 har opplyst at nedre del av fasaden planlegges rehabilitert i løpet av en 2-årsperiode, men det er foreløpig ikke besluttet noe tidspunkt.

Styrets vurdering er at en eventuell asfaltering og oppmerking av parkeringsplassen bør avvendes til fasadearbeider i Rosenborggata 12 er ferdigstilt.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på rosenborggt8-10@styrerommet.net.

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

Sameiet har vaktmesteravtale med GENRAS AS, og renhold blir utført av Rene Trapper AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84452230. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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, meldes dette til styret.

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 internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Rosenborggt 8-10 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparasjon av balkonger	
2017	Utbedring av avfallshus	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting vifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i 8	
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 - Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeopp ganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering