



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 487 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 13  
Forretningsadresse: c/o OBOS Einedomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 968 249	3 810 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 968 249</b>	<b>3 810 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 855	4 855
Annen driftskostnad		3 433 732	3 719 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 570 707</b>	<b>3 803 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 602 458</b>	<b>6 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 284	31 332
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 284</b>	<b>31 332</b>
Annen finanskostnad		52 445	47 666
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 445</b>	<b>47 666</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 161</b>	<b>-16 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 636 619	-9 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 563	19 418
Sum varige driftsmidler		14 563	19 418
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			141 791
Sum finansielle anleggsmidler		0	141 791
Sum anleggsmidler		14 563	161 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			344
Andre fordringer		218 583	287 125
Sum fordringer		218 583	287 469
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 976	1 200 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 976	1 200 085
Sum omløpsmidler		776 559	1 487 554
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>791 122</b>	<b>1 648 763</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 988 102	351 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 988 102</b>	<b>-351 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 988 102</b>	<b>-351 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 835 947	1 002 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 835 947</b>	<b>1 002 448</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 835 947</b>	<b>1 002 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		321	253
Leverandørgjeld		879 523	772 859
Annen kortsiktig gjeld		63 433	224 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>943 277</b>	<b>997 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 779 224</b>	<b>2 000 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>791 122</b>	<b>1 648 763</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.04.21 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, møtet stenger for avstemming 29.04.21 kl. 10:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Ved benyttelse av stemmeseddel må denne signeres. Stemmeseddel kan fylles ut og sendes via e-post til: [thale.gaupset@yahoo.no](mailto:thale.gaupset@yahoo.no)

Eller via post til styreleder:

Thale Gaupset  
Nordengveien 19 B  
0755 Oslo

**NB. Ved benyttelse av stemmeseddel må stemmeseddelen være styret i hende senest 29.04.2021 kl. 10:00. Dette må hensyntas ved forsendelse via post**



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.2021 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, årsmøtet stenger for avstemming 29.04.2021 kl. 10:00.

**Selskapsnummer:** 7546 **Selskapsnavn** Sameiet Rosenborggaten 13

**Seksjonsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

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

Benedicte Sviland og Annika Masud Pedersen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Parkbenker ved inngangspartiene

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Oppussing oppganger**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Oppgradering av inngangspartiene**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Innspill til styret; takareal**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Thale Gaupset	
Styremedlem	Harald Baardseth	
Styremedlem	Juni Borge Gottschalk	
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	
Varamedlem	Benedicte Sviland	

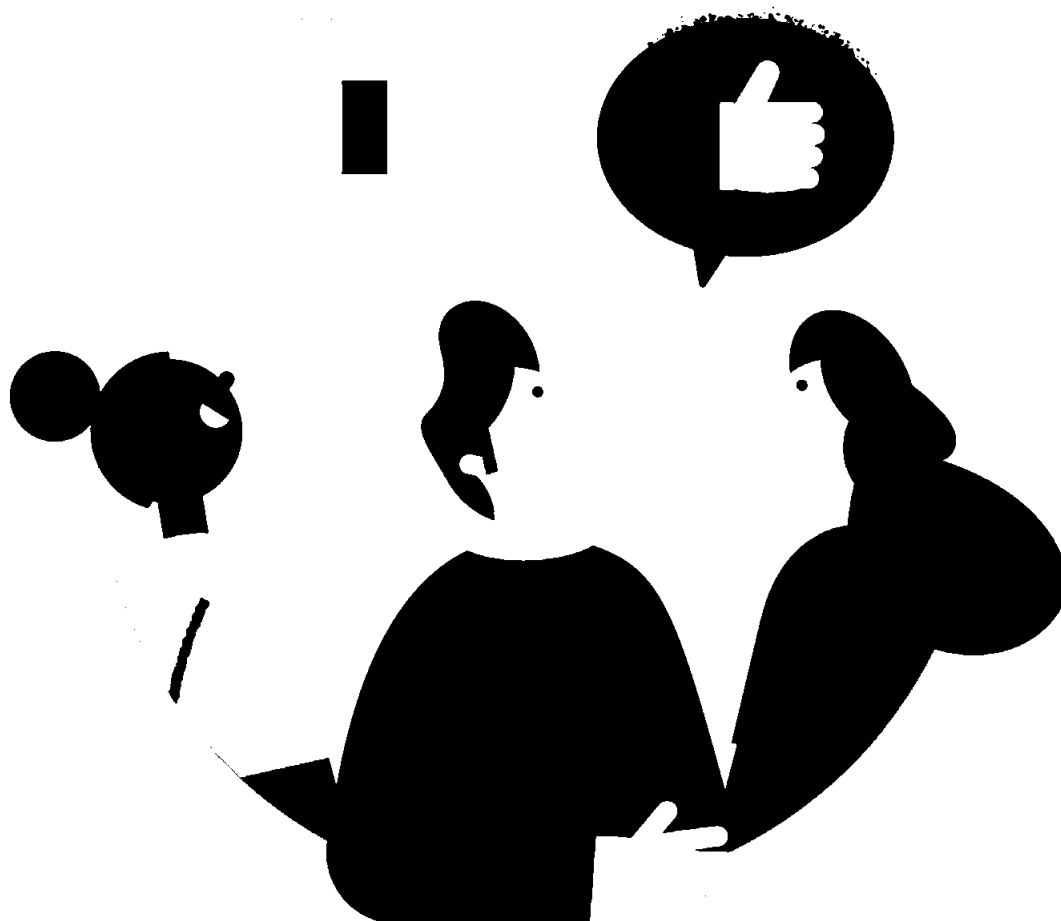
Selskapsnummer: 7546 Selskapsnavn Sameiet Rosenborggaten 13

Seksjonsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_



## Årsmøte 2021

Sameiet Rosenborggaten 13

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13. Avstemningen åpner 26. april kl. 10:00 og lukker 29. april kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7546>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Parkbenker ved inngangspartiene
6. Oppussing oppganger
7. Oppgradering av inngangspartiene
8. Innspill til styret; takareal
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Rosenborggaten 13**

Thale Gaupset

Harald Baardseth

Annika Masud Pedersen

Benedicte Sviland



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Benedicte Sviland og Annika Masud Pedersen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 636 619 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 636 619 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thale Gaupset	Nordengveien 19 B
Styremedlem	Harald Baardseth	Rosenborggata 13 A
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	Rosenborggata 13 A
Styremedlem	Benedicte Sviland	Rosenborggata 13 A
Varamedlem	Dipesh Aasbø-Patel	Sverrestien 8

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 13

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982487994, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :  
214      320

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.

Sameiet Rosenborggaten 13 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 ERNST & YOUNG AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 968 249,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning av lånet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 570 707,-

Dette er høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 636 619 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 166 718. Dette skyldes utsettelse av utbetaling av det vedtatte lånet. Ved full utbetaling av lånet vil arbeidskapitalen bli positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 280 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 13.

**Lån**

Sameiet Rosenborggaten 13 har lån i OBOS-banken..

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggaten 13 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettviseende bilde.

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 18. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Rosenborggaten 13

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 29

2

Penneo Dokumentnøkkel: 1GKN3-5AB14-LCAN6-APMAL-44514-6155G



**SAMEIET ROSENBORGGATEN 13**  
**ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 808	3 774 400	1 810 000	1 911 000
Andre inntekter	3	100 441	36 497	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 968 249</b>	<b>3 810 897</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1 911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 120	-9 870	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-70 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-4 855	-4 855	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 313	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-93 153	-90 528	-92 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-7 069	-90 315	-60 000	-30 000
Kontingenter		0	-1 550	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 132 446	-2 209 520	-233 000	-2 280 000
Forsikringer		-144 597	-114 779	-145 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-277 373	-258 380	-281 000	-281 000
Energi/fyring	10	-344 886	-511 675	-455 000	-455 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 902	-212 700	-210 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-213 994	-223 443	-184 000	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 570 707</b>	<b>-3 803 990</b>	<b>-1 803 920</b>	<b>-3 841 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 602 458</b>	<b>6 907</b>	<b>6 080</b>	<b>-1 930 920</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 284	31 332	0	0
Finanskostnader	13	-52 445	-47 666	-40 000	-152 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 161</b>	<b>-16 334</b>	<b>-40 000</b>	<b>-152 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 636 619</b>	<b>-9 427</b>	<b>-33 920</b>	<b>-2 082 920</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 636 619	-9 427		



**SAMEIET ROSENBORGGATEN 13**  
**ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	14 563	19 418
Langsiktige fordringer		0	141 791
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 563</b>	<b>161 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 639	4 184
Kundefordringer		0	344
Forskuddsbetalte kostnader		213 944	282 941
Driftskonto OBOS-banken		245 801	765 881
Skattetrekkkonto OBOS-banken		52	52
Sparekonto OBOS-banken		312 123	434 152
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>776 559</b>	<b>1 487 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>791 122</b>	<b>1 648 763</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 988 102	-351 483
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 988 102</b>	<b>-351 483</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 835 947	1 002 448
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 835 947</b>	<b>1 002 448</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 642	22 770
Leverandørgjeld		879 523	772 859
Påløpte renter		321	253
Annen kortsiktig gjeld	17	51 791	201 916
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>943 277</b>	<b>997 798</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>791 122</b>	<b>1 648 763</b>
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.03.2021

Styret i Sameiet Rosenborggaten 13

Thale Gaupset /s/

Harald Baardseth /s/

Annika Masud Pedersen /s/

Benedicte Sviland /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.

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Engangsinnbetaling tak	1 836 728
Terrasse	19 330
Bodleie	11 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 867 808</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	400
Avregning lån	98 673
Bod	250
Korrigeringer på reskontro	218
Skilt	900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>100 441</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 120</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 163
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 069</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proline Norge AS	-1 384 739
Juuls Rørservice A/S	-489 506
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 874 244</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-47 084
Drift/vedlikehold VVS	-41 480
Drift/vedlikehold elektro	-8 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-869
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 937
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 076
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 132 446</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 870
Feieavgift	-10 452
Renovasjonsavgift	-108 050
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-277 373</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 833
Fjernvarme	-320 053
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-344 886</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 047
Lyspærer og sikringer	-732
Vaktmestertjenester	-101 132
Renhold ved firmaer	-84 289
Trykksaker	-1 342
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 500
Andre kontorkostnader	-1 882
Porto	-1 932
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 089
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 994</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 418
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 506
Andre renteinntekter	1 210
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 284</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken (avsluttet)	-1 210
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-32 129
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-19 021
Renter på leverandørgjeld	-85
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 445</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	34 475
Avskrevet tidligere	-15 057
Avskrevet i år	-4 855
	14 563
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>14 563</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 855****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. 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 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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån 1 OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016 -526 844

Nedbetalt tidligere 385 053

Nedbetalt i år 141 791

0

Lån 2 i OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -950 000

Nedbetalt tidligere 89 343

Nedbetalt i år 26 966

-833 691

Lån 3 i OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -1 002 256

Nedbetalt i år 0

-1 002 256

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 835 947****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -51 791

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -51 791**



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72601882. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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, 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.

### Energimerking

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.



Sak 5

## **Parkbenker ved inngangspartiene**

**Forslag fremmet av:** Hege Wiik

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

Sameiet kjøper tre hvite parkbenker til å ha stående utenfor inngangspartiene A,B og C. Tiltaket gjør at beboere kan få sollys morgen og formiddag utenfor der de bor.

Pris pr. benk, hos f.eks. Byggmax: kr. 2 289 per stykk.

Parkbenkene kan festes med kjetting for å unngå tyveri, og settes inni vintermånedene.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke dette da vi har over lengre tid hatt problemer med uvedkommende på eiendommen som røyker marihuana etc. på baksiden av bygget. Bekymret for om benker vil tiltrekke seg flere uvedkommende.

### **Forslag til vedtak**

Tiltaket gjennomføres i løpet av våren/sommeren 2021.



Sak 6

## **Oppussing oppganger**

**Forslag fremmet av:** Hege Wiik

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

Sameiet undersøker muligheten for en god løsning for å få pusset opp oppgga, B og C, lyst hvitt i alle etasjer, til en mest mulig rimelig pris.

Oppgangene i alle etasjer har slitne vegger og behøver et lyst løft.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til å pusse opp oppgangene. Og ønsker å innhente tilbud som presenteres på ekstraordinært sameiermøte til høsten.

### **Forslag til vedtak**

Tiltaket med å undersøke og innhente flere priser gjennomføres i løpet av våren/sommeren 2021.



Sak 7

### **Oppgradering av inngangspartiene**

**Forslag fremmet av:** Hege Wiik

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

For mer solid og hyggelig bokvalitet kan det ordinære sameiermøtet vurdere om det ønskes at inngangspartiene får nytt utseende.

Se forslag på hvordan det kan se ut i vedlegg

Dørene i vedlegget er i slitesterk eik og kan passe spesielt bra til teglstein.

Pris pr inngangsdør fra eksempelet er kr 32.594 pr. stk.

#### **Styrets innstilling**

Styret er positive til å pusse opp inngangspartiene, og ønsker å innhente tilbud som presenteres på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiermøtet vil stemme over hvorvidt de ønsker nye inngangspartier. Hvis det

er interesse for dette, kan en arbeidsgruppe opprettes for å innhente tilbud som kan presenteres på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

#### **Vedlegg**

1. Nye dører RB13.pdf



SWEDOOR

ELULIGE EPE

PROFESJONELLE



PRODUKTER

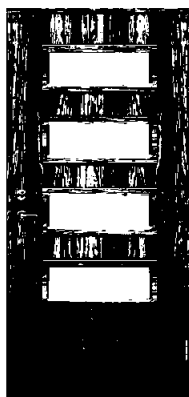
INSPIRASJON

TIPS OG RÅD

DM

KONTAKT

FORHANDLERE



## FUNCTION ELBE EIK

ADVANCE-LINE ytterdør inspirert av funksjonalismen. Kombinasjonen av funksjonsinspirert design med en solid konstruksjon gir en dør som er både stilren og har god sikkerhet mot innbrudd. Dører med glass har glasslist helt fri for skjøter og spiker. Den kan også fås med ulike farge på utsiden og innsiden. Man kan også velge til oppgraderinger som ECO (isolert til passivhusnivå), RC3 (sikkerhetsklasse), Silence (ekstra lydreduksjon) eller 30 minutters brann- og røyk tetthet. NB! Ikke alle klassifiseringer kan kombineres. Denne modellen kan også fås i malt utførelse.

STIL:	MODERNE
KONSTRUKSJON:	KOMPAKT TREFIBER
U-VERDI:	1.3
DØRTYPE:	ENKELDØR
MALT/BEHANDLET:	EIK





Sak 8

**Innspill til styret; takareal**

**Forslag fremmet av:** Per Haavind

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

Nå som taket er reparert og RB13 kanskje kunne ønske seg bedre økonomi, foreslår jeg at man tar opp muligheten for å selge takareal til de to beboerne som var interessert.

**Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget

**Forslag til vedtak**

Styret ønsker at sameiet stemmer over forslaget fra Per Haavind før styret sjekker

interesse hos de 3 sameierne med tilgang til taket. Vi vil understreke at ved flertall/eventuell interesse fra sameierne vil forslag presenteres på et ekstraordinært årsmøte til høsten for behandling.



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Thale Gaupset**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Harald Baardseth**

**Juni Borge Gottschalk**

**Annika Masud Pedersen**

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

**Benedicte Sviland**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.