



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 712 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A
0474 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 456 597 | 920 447 |
| Sum inntekter | | 1 456 597 | 920 447 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 159 740 | 73 024 |
| Annen driftskostnad | | 1 373 687 | 8 683 449 |
| Sum kostnader | | 1 533 427 | 8 756 473 |
| Driftsresultat | | -76 830 | -7 836 026 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 942 | 1 002 |
| Sum finansinntekter | | 1 942 | 1 002 |
| Annen finanskostnad | | 585 469 | 167 385 |
| Sum finanskostnader | | 585 469 | 167 385 |
| Netto finans | | -583 527 | -166 383 |
| Resultat før skattekostnad | | -660 357 | -8 002 409 |
| Årsresultat | | -660 357 | -8 002 409 |
| Totalresultat | | -660 357 | -8 002 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -660 357 | -8 002 409 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -660 357 | -8 002 409 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 268 270 | 268 270 |
| Sum varige driftsmidler | | 268 270 | 268 270 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 268 270 | 268 270 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 22 439 | 26 134 |
| Sum fordringer | | 22 439 | 26 134 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 421 | 257 208 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 421 | 257 208 |
| Sum omløpsmidler | | 537 860 | 283 342 |
| SUM EIENDELER | | 806 130 | 551 612 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 116 400 | 116 400 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 116 400 | 116 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 10 211 656 | 9 551 299 |
| Sum opptjent egenkapital | | -10 211 656 | -9 551 299 |
| Sum egenkapital | | -10 095 256 | -9 434 899 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 74 196 | 2 666 |
| Leverandørgjeld | | 15 072 | 18 330 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 31 347 | 37 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 120 615 | 58 049 |
| Sum gjeld | | 10 901 386 | 9 986 511 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 806 130 | 551 612 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483471

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 712 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ROSENLUNDGATEN 6
Forretningsadresse: Rosenlundgata 6A
0474 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 933 712 729
AS ROSENLUNDGATEN 6

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 456 597 | 920 447 |
| Sum inntekter | | 1 456 597 | 920 447 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 159 740 | 73 024 |
| Annen driftskostnad | | 1 373 687 | 8 683 449 |
| Sum kostnader | | 1 533 427 | 8 756 473 |
| Driftsresultat | | -76 830 | -7 836 026 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 942 | 1 002 |
| Sum finansinntekter | | 1 942 | 1 002 |
| Annen finanskostnad | | 585 469 | 167 385 |
| Sum finanskostnader | | 585 469 | 167 385 |
| Netto finans | | -583 527 | -166 383 |
| Resultat før skattekostnad | | -660 357 | -8 002 409 |
| Årsresultat | | -660 357 | -8 002 409 |
| Totalresultat | | -660 357 | -8 002 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -660 357 | -8 002 409 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -660 357 | -8 002 409 |



Organisasjonsnr: 933 712 729
AS ROSENLUNDGATEN 6

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 268 270 | 268 270 |
| Sum varige driftsmidler | | 268 270 | 268 270 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

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

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 22 439 | 26 134 |
| Sum fordringer | | 22 439 | 26 134 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 421 | 257 208 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 421 | 257 208 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 537 860 | 283 342 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| SUM EIENDELER | | 806 130 | 551 612 |
|----------------------|--|----------------|----------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---------|---------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 116 400 | 116 400 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 116 400 | 116 400 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Udekket tap | 10 211 656 | 9 551 299 |
| Sum opptjent egenkapital | -10 211 656 | -9 551 299 |
| Sum egenkapital | -10 095 256 | -9 434 899 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Sum langsiktig gjeld | 10 780 771 | 9 928 462 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 74 196 | 2 666 |
| Leverandørgjeld | 15 072 | 18 330 |
| Annen kortsiktig gjeld | 31 347 | 37 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | 120 615 | 58 049 |
| Sum gjeld | 10 901 386 | 9 986 511 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 806 130 | 551 612 |



Organisasjonsnr: 933 712 729
AS ROSENLUNDGATEN 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Rosenlundgaten 6
avholdes onsdag 8. mai 2024 kl. 17:00 hos Grisen (Torshovgata 2).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. STYRETS SAKER

- A) Bytte bank
 - a. Styret foreslår å vedta å bytte bank til DnB, da vi får bedre rentevilkår i denne banken (5,75%). Styret har sjekket vilkår hos 4 banker og innhentet 3 uavhengige tilbud fra DNB, Handelsbanken og Nordea. I dag har vi 6,4% rente i OBOS, og DNB tilbyr en rente på 5,75%. Det koster 8000kr i gebyr for å bytte bank. Styret mener likevel at dette kan være hensiktsmessig, da man raskt sparer inn de 8000kr. Ved å gjøre dette kan vi spare om lag
 - i. Styret anbefaler å bytte bank.
- B) IN-ordning.
 - a. Styret legger også frem alternativet om en IN-ordning. En IN-ordning vil si at beboere kan betale ned på sin egen del av fellesgjelden dersom beboer selv ønsker det. Det vil være mulig å betale inn større beløp på sin andel av fellesgjelden to ganger i året. Man kan for eksempel innfri sin del av fellesgjelden, og dermed få lavere felleskostnader i påfølgende måneder. Kostnaden for å opprette en IN-ordning er 5000kr.
 - i. Styret anbefaler å sette opp en IN-ordning.
- C) Felleskostnader
 - a. Over halvparten av felleskostnadene våre går i dag til renter og avdrag på det som er vår fellesgjeld. Styret anbefaler å revurdere fellesgjelden for å se om dette kan nedjusteres, dersom sak (A) bytte bank blir vedtatt. Styret vurderer at likviditeten til selskapet er godt nok, og at det derfor kan vurderes at felleskostnader justeres ned.
 - i. Styret anbefaler revurdering på å senke felleskostnader etter årsmøte.
- D) Dugnad
 - a. Styret foreslår i ha en dugnad. Vi ønsker å diskutere hva vi kan gjøre på dugnaden, og når det passer med en dugnad
 - i. Styret anbefaler å beslutte hva og når en dugnad kan gjennomføres.



4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen innkomne saker per 29.04

4. GODTGJØRELSER

- A) Det foreslås å beholde styrets godtgjørelser for styreleder fra tidligere år, og øke godtgjørelsen for styremedlemmer med 5000kr hver. Total godtgjørelse for styret foreslås dermed til 80.000kr for styreleder, 35.000kr til styremedlemmer.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
D) Rikke Hellandsjø Gjøen stiller til gjenvalg som styreleder, Lars Petter Omland stiller til gjenvalg som styremedlem.
E) Vi oppfordrer alle til å stille til valg, vi må ha et styremedlem til!
F) Dersom ingen stiller frivillig til å være styremedlem, vil det gjøres en tilfeldig trekning blant de oppmøtte.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ROSENLUNDGATEN 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ROSENLUNDGATEN 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 selskets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

side 1 av 2

Penneo DokumentID: CUSY7-WVMM7-W5K2T-8G67C-WF487-ECFEJ



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: CUSY7-WVMM7-W5K2T-8G67C-WF487-ECFEJ



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTÆKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 351 101 | 920 447 | 1 351 000 | 1 936 000 |
| Andre inntekter | 3 | 105 496 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTÆKTER | | 1 456 597 | 920 447 | 1 351 000 | 1 936 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -9 024 | -7 755 | -19 740 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -64 000 | -55 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 690 | -10 182 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -55 268 | -53 133 | -55 800 | -59 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -27 328 | -531 608 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -537 795 | -7 557 653 | -536 010 | -147 000 |
| Forsikringer | | -145 039 | -133 235 | -147 000 | -160 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -185 250 | -163 136 | -207 400 | -215 000 |
| Energi/fyring | | -141 133 | -68 929 | -40 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -87 065 | -92 194 | -95 500 | -64 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -184 119 | -73 380 | -72 400 | -88 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 533 427 | -8 756 473 | -1 236 865 | -1 043 240 |
| DRIFTSRESULTAT | | -76 830 | -7 836 026 | 114 135 | 892 760 |
| FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 942 | 1 002 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -585 469 | -167 385 | -496 800 | -700 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -583 527 | -166 383 | -496 800 | -700 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -660 357 | -8 002 409 | -382 665 | 192 760 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -660 357 | -8 002 409 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 241 443 | 241 443 |
| Tomt | | 26 827 | 26 827 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 268 270 | 268 270 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 563 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 16 876 | 26 134 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 515 421 | 257 208 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 537 860 | 283 342 |
| SUM EIENDELER | | 806 130 | 551 612 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 14 | 116 400 | 116 400 |
| Udekket tap | 15 | -10 211 656 | -9 551 299 |
| SUM EGENKAPITAL | | -10 095 256 | -9 434 899 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 10 780 771 | 9 928 462 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 780 771 | 9 928 462 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 18 796 | 24 502 |
| Leverandørgjeld | | 15 072 | 18 330 |
| Påløpte renter | | 60 092 | 2 666 |
| Påløpte avdrag | | 14 104 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 12 551 | 12 551 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 120 615 | 58 049 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 806 130 | 551 612 |
| Pantstillelse | 18 | 10 810 000 | 10 100 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



10

AS Rosenlundgaten 6

Oslo, 10.4.2024
Styret i AS Rosenlundgaten 6

Rikke Hellandsjø Gjøen

Emma Årikstad

Lars Petter H. Omland

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

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 351 101 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 1 351 101 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Viderefakturert | 105 496 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 105 496 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -19 740 |

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 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 690.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -21 294 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 034 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -27 328 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -459 600 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 367 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 420 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -6 610 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -50 966 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -832 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -537 795 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -10 306 |
| Vann- og avløpsavgift | -62 000 |
| Feieavgift | -1 530 |
| Renovasjonsavgift | -111 414 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -185 250 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -7 216 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -104 239 |
| Driftsmateriell | -2 147 |
| Lyspærer og sikringer | -98 |
| Vaktmestertjenester | -17 432 |
| Renhold ved firmaer | -36 891 |
| Snørydding | -8 796 |
| Andre fremmede tjenester | -322 |
| Andre kontorkostnader | -2 753 |
| Bank- og kortgebyr | -2 726 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -184 119 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 779 |
| Andre renteinntekter | 1 163 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 942 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -96 714 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -169 698 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -87 675 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -151 285 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -79 649 |
| Renter på leverandørgjeld | -447 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -585 469 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi 1932 | 241 443 |
| SUM BYGNINGER | 241 443 |

Tomten ble kjøpt i 1932.

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

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

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



NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken as (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -8 387 118 |
| Nedbetalt tidligere | 11 539 |
| Nedbetalt i år | 40 869 |
| Infridd | 8 334 710 |

0

OBOS banken as (OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2023 | -8 434 710 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 19 441 |
| Infridd | 8 415 269 |

0

OBOS banken(OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2023 | -8 674 710 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 8 674 710 |

0

OBOS banken as(OBOS03)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 22 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 333 154 |
| Nedbetalt tidligere | -219 729 |
| | 52 573 |

-1 500 310

OBOS banken AS(OBOS05)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 29 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2023 | -9 298 428 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 17 967 |

-9 280 461

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 780 771**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsatt styrehonorar | -12 551 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -12 551 |

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------|-------------------|
| Pantelån | 10 780 771 |
| Påløpte avdrag | 14 104 |
| TOTALT | 10 794 875 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 241 443 |
| Tomt | 26 827 |
| TOTALT | 268 270 |



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 405525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



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