



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 192 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 123 728	2 149 998
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 123 728</b>	<b>2 149 998</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 439 968	1 450 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 248</b>	<b>1 538 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>592 480</b>	<b>611 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 607	63 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 607</b>	<b>63 388</b>
Annen finanskostnad		312 328	387 957
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 328</b>	<b>387 957</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 721</b>	<b>-324 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 759	286 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 449 644	70 449 644
Sum varige driftsmidler		70 449 644	70 449 644
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 806 206	2 878 048
Sum finansielle anleggsmidler		2 806 206	2 878 048
Sum anleggsmidler		73 255 850	73 327 692
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 398	32 288
Sum fordringer		31 398	32 288
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		406 989	539 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 989	539 952
Sum omløpsmidler		438 387	572 241
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 694 238</b>	<b>73 899 933</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 252 695	5 921 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 252 695</b>	<b>5 921 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 256 595</b>	<b>5 925 836</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		17 536 138	17 982 776
Øvrig langsiktig gjeld		49 856 100	49 856 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 392 238</b>	<b>67 838 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 392 238</b>	<b>67 838 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 826	1 750
Leverandørgjeld		25 194	127 126
Annen kortsiktig gjeld		18 385	6 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 405</b>	<b>135 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 437 643</b>	<b>67 974 097</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 694 238</b>	<b>73 899 933</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225410

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 192 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 123 728	2 149 998
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 123 728</b>	<b>2 149 998</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 439 968	1 450 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 248</b>	<b>1 538 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>592 480</b>	<b>611 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 607	63 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 607</b>	<b>63 388</b>
Annen finanskostnad		312 328	387 957
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 328</b>	<b>387 957</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 721</b>	<b>-324 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 759	286 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

70 449 644 70 449 644

Sum varige driftsmidler

70 449 644 70 449 644

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

2 806 206 2 878 048

Sum finansielle

anleggsmidler

2 806 206 2 878 048

Sum anleggsmidler

73 255 850 73 327 692

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

31 398 32 288

Sum fordringer

31 398 32 288

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

406 989 539 952

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

406 989 539 952

Sum omløpsmidler

438 387 572 241

SUM EIENDELER

73 694 238 73 899 933

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 900 3 900

Sum innskutt egenkapital

3 900 3 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6 252 695	5 921 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 252 695</b>	<b>5 921 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 256 595</b>	<b>5 925 836</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 536 138	17 982 776
Øvrig langsiktig gjeld	49 856 100	49 856 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>67 392 238</b>	<b>67 838 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>67 392 238</b>	<b>67 838 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 826	1 750
Leverandørgjeld	25 194	127 126
Annen kortsiktig gjeld	18 385	6 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 405</b>	<b>135 221</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>67 437 643</b>	<b>67 974 097</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 694 238</b>	<b>73 899 933</b>



Organisasjonsnr: 984 192 827  
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

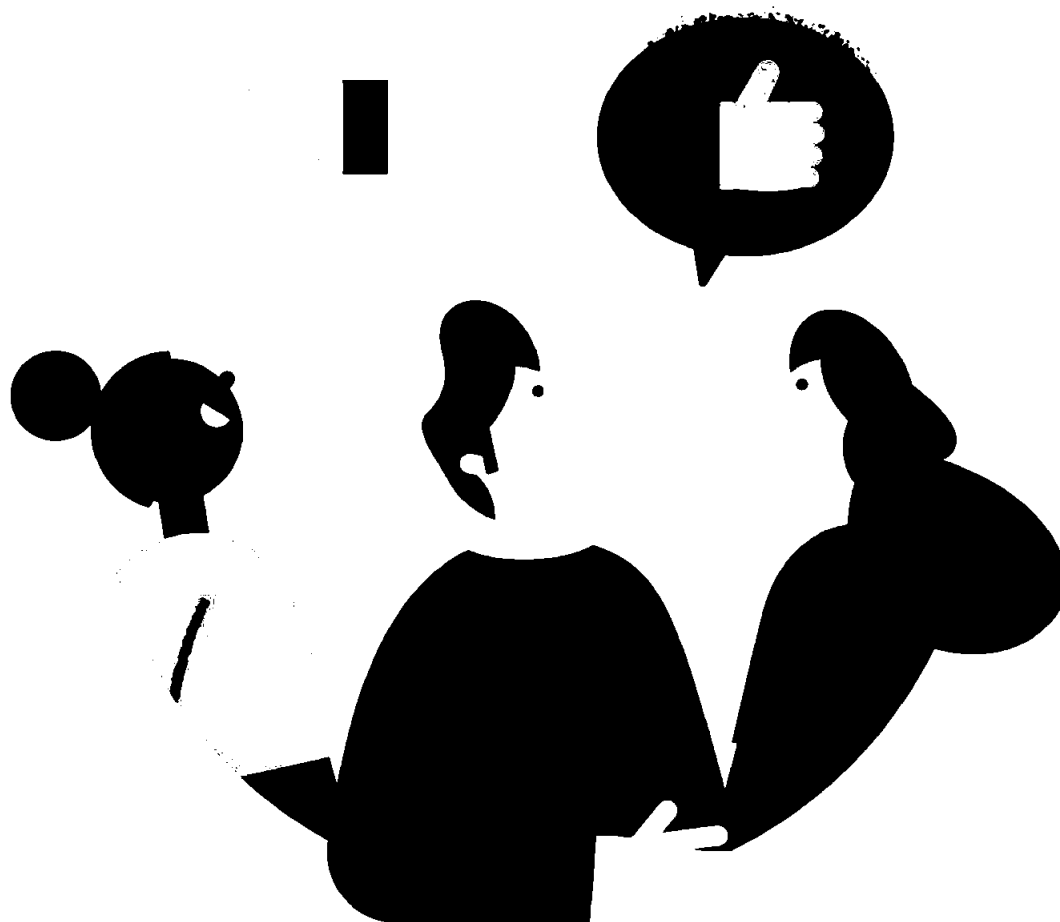
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5433 Lille Rosenlund Borettslaget





## Til andelseierne i Lille Rosenlund Borettslaget

### Velkommen til generalforsamling, 19 April 2022 kl. 1800 i borettslaget.

Ved fint vær vil generalforsamlingen avholdes i bakgården, ved dårlig vær i garasjen (ta med egne stoler)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lille Rosenlund Borettslaget det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Lille Rosenlund Borettslaget  
avholdes 19 April 2022 kl. 1800 i Borettslaget.

---

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 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Rehabilitering av bakgård
  - B) Bytte av forretningsfører
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 06.04.2022  
Styret i Lille Rosenlund Borettslaget

Magnus Torfoss    Øyvind Skovli Dahlberg    Jeanette Iren Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Torfoss	Oskar Braatens Gate 2
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg	Oskar Braatens Gate 2
Styremedlem	Jeanette Iren Moen	Oskar Braatens Gate 2
Varamedlem	Olav Aagaard	Oskar Braatens Gate 2
Varamedlem	Preben Milde Thorbjørnsen	Oskar Braatens Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Lille Rosenlund Borettslaget

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Lille Rosenlund Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984192827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Oskar Braatensgt 2

Gårds- og bruksnummer:

225 234 238

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lille Rosenlund Borettslaget 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I løpet av 2021/2022 har styret gjennomført arbeid som ble vedtatt sist generalforsamling, med unntak av ferdigstilling av bakgård. Vi har fått byttet garasjeport, spylt fellesrør, ordnet med oppmerking og opprydning av garasje og jobbet en del med bakgårdsprosjektet. Heisen har fungert overraskende bra, så heisprosjekter står foreløpig på vent. Det har vært avholdt dugnader med godt oppmøte, og det virker som beboere jevnt over er ganske fornøyde. Julegrantenning var igjen en suksess.

Den store hodepinen det siste året har vært bakgårdsprosjektet. OBOS har vært et unødvendig mellomledd som i realiteten kun har kostet penger uten resultat. Dette resulterte i at vi stoppet prosjektet med dem og måtte på ny innhente tilbud. Vi har også hatt dialog med barnehage og nabo med tanke på gjennomføring av prosjektet, og heldigvis er de medgjørilige oppi dette.

En utfordring er at det fortsatt siver vann inn i veggen til naboen som skaper fuktskader. Dette kostet dem dyrt sist gang, og det er på vei til å bli ille igjen. Derfor tror vi det vil være viktig å tette mellom



tomtene slik at dette problemet forsvinner. Med rehabilitering av bakgård, leding av vann og en fordrøyningsprosess, vil vi kunne lede "overvannet" til sluket dere og dermed forhåpentligvis slippe bassenget hos oss og fuktproblemene hos naboen.

Siste frustrasjon har vært oppfølging fra OBOS, både gjennom dette prosjektet, men også som forretningsfører. Vi opplever vel at vi er en inntekt for OBOS, og det gjøres minimumsarbeid. Vi har fått tilbud fra Solibo som ny forretningsfører, disse er både billigere og stadig voksende. Vi tror dette kan være et godt alternativ, der vi får en forretningsfører som jobber for og med oss.

Felleskostnadene ble økt ved årsskiftet og det er med tanke på kommende lån og kostnad ved bakgård. Dette gjør at vi forhåpentligvis slipper ytterligere økninger i felleskostnadene med det første.

Ellers har det vært småting her og der, men jevnt over veldig håndterlig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 123 728

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 531 248

### **Resultat**

Årets resultat på kr 330 759 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 2 220 000

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**



Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Rosenlund

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lille Rosenlund.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 borettslagets 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8FXLZ-KE1QY-TV662-0E-4HW-PSP8U-EE0PV



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 18:06:58 UTC



Penneo document key: 8FXLZ-KE1QV-TV662-0E-4HW-PS98U-EE0PV

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**





## BORETTLAGET LILLE ROSENLUND ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>437 020</b>	<b>493 803</b>	<b>437 020</b>	<b>392 982</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		330 759	286 977	603 544	-1 460 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-446 638	-409 673	-444 000	-489 468
Reduksjon langsiktig fordring	14	71 841	65 913	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-44 038</b>	<b>-56 783</b>	<b>159 544</b>	<b>-1 949 748</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>392 982</b>	<b>437 020</b>	<b>596 564</b>	<b>-1 556 766</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		438 387	572 241		
Kortsiktig gjeld		-45 405	-135 221		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>392 982</b>	<b>437 020</b>		

## BORETTLAGET LILLE ROSENLUND ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		606 132	637 070	635 388	607 356
Innkrevde felleskostnader	2	1 516 136	1 506 692	1 664 612	1 753 644
Andre inntekter	3	1 460	6 236	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 123 728</b>	<b>2 149 998</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 361 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 294	-7 959	-7 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 650	-86 193	-90 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-104 597	-7 808	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-255 827	-387 280	-185 000	-2 220 000
Forsikringer		-153 132	-143 687	-150 000	-160 000
Festeavgift		-188 096	-186 751	-184 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-293 427	-308 194	-312 000	-324 500
Energi/fyring		-81 769	-60 961	-69 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 576	-123 141	-126 376	-125 000
Andre driftskostnader	10	-141 600	-138 398	-149 000	-147 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 531 248</b>	<b>-1 538 452</b>	<b>-1 379 456</b>	<b>-3 453 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>592 480</b>	<b>611 546</b>	<b>920 544</b>	<b>-1 092 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>592 480</b>	<b>611 546</b>	<b>920 544</b>	<b>-1 092 280</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	50 607	63 388	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-312 328	-387 957	-318 000	-369 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-261 721</b>	<b>-324 569</b>	<b>-317 000</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>330 759</b>	<b>286 977</b>	<b>603 544</b>	<b>-1 460 280</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital 330 759 286 977

**BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND**  
**ORG.NR. 984 192 827, KUNDENR. 5433**

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			



10

Lille Rosenlund Borettslaget

**ANLEGGSMIDLER**

			70 449
Bygninger	13	70 449 644	644
Langsiktige fordringer	14	2 806 206	2 878 048
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 255 850</b>	<b>73 327 692</b>

**OMLØPSMIDLER**

Forskuddsbetalte kostnader		31 398	30 327
Andre kortsiktige fordringer		0	1 961
Driftskonto OBOS-banken		297 195	355 469
Sparekonto OBOS-banken		109 794	184 483
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>438 387</b>	<b>572 241</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 694 238</b>	<b>73 899 933</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	6 252 695	5 921 936
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 256 595</b>	<b>5 925 836</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 536 138	17 982 776
Borettsinnskudd	17	49 856 100	49 856 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 392 238</b>	<b>67 838 876</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		25 194	127 126
Påløpte renter		1 826	1 750
Annen kortsiktig gjeld	18	18 385	6 345
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 405</b>	<b>135 221</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 694 238</b>	<b>73 899 933</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	71 985 100	71 985 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022



Styret i Borettslaget Lille Rosenlund

Magnus Torfoss

Øyvind Skovli Dahlberg

Jeanette Iren Moen

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKS KONTTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 258 170
Garasje	210 691
Infrastruktur elbil	26 400
Bredbånd	20 202



Eiendomsskatt	5 976
Balkonglån	134 064
Overføring til avregning balkonglån	-134 064
Kapitalkostnader på IN-lån	608 207
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 075
Overført til kapitalkostnader	-606 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 521 439</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-5 303
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 516 136</b>

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

Korrigeringsreskonto	560
Salg Nøkler	900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 460</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 294.

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

OBOS Prosjekt AS	-99 043
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 554
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-104 597</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-66 475
Drift/vedlikehold VVS	-48 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 598



Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 119
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 623
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-255 827</b>

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

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

Eiendomsskatt	-5 993
Vann- og avløpsavgift	-142 081
Renovasjonsavgift	-145 353
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-293 427</b>

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

Container	-7 500
Lyspærer og sikringer	-16 933
Vaktmestertjenester	-77 945
Renhold ved firmaer	-25 428
Andre fremmede tjenester	-8 988
Kopieringsmateriell	-243
Trykksaker	-830
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 247
Bank- og kortgebyr	-2 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-141 600</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	311
Andre renteinntekter	50 296
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>50 607</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-249 760
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 296
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 272
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-312 328</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

	59 290
Tilgang 2002	500
Tillegg på bygninger	7 498 100
Tilgang 2016, balkongutbygging	3 161 044
Tilgang 2019, ladestasjoner	500 000
	<b>70 449</b>
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>644</b>

Gnr.225/bnr.234 M. flere

Tomten er festet av John B Ruud AS i 80 år fra 2002

Festeavgiften er i i år kr 186 751.-.

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

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER****Balkongutbygging**

Fordring beboere med balkong, saldo 01.01	2878048
Nedbetalt i år	-71842
Fordring beboere med balkong 31.12	2 806 206
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 806 206</b>

Fordring beboere med balkong er tilsvarende lån i OBOS-banken, OBOS01, og vil bli avregnet i takt med medbetaling av lånet.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 732 051
Egenkapital fra IN tidligere	1 797 295
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-276 651
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 252 695</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet

med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over

årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 2,85 %, løpetid 41 år



15

Lille Rosenlund Borettslaget

Opprinnelig, 2011	-18 429 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 203 689	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	356 372	
Nedbetalt tidligere, IN	1 797 295	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-14 071 644

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-Banken (balkonglån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2019	-2 968 242	
Nedbetalt tidligere	90 194	
Nedbetalt i år	71 842	
		-2 806 206

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	23 288	
Nedbetalt i år	18 424	
		-658 288

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-17 536 138</b>
--	--	------------------------

---

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

		-44 046
Opprinnelig 2002		500
Tilgang 4 leiligheter 2010		-5 809 600
		<b>-49 856</b>
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>100</b>

---

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto in-lån		-114
Avregningskonto balkonglån		-18 271
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-18 385</b>

---

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	49 856
	100
Pantelån	17 536
	138
Beregnete IN-forpliktelser	1 520 644
<b>TOTALT</b>	<b>68 912</b>
	<b>882</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

	70 449
Bygninger	644
<b>TOTALT</b>	<b>70 449</b>
	<b>644</b>

**Sak 1:**

På grunn av lekkasje i membran som ble anbefalt byttet innen en 5-årsperiode for noen år siden foreslås bakgården rehabilitert. Det ble vedtatt en kostnadsramme på 2 millioner sist generalforsamling. Det kan være en idé å øke denne til 2,5 millioner kroner med tanke på arbeidet som må gjøres mot nabo. Det er vedlagt tilbud innhentet fra Christiania Bygg og Uterom Entreprenør. En vil gå nærmere gjennom dette på generalforsamling. Her følger det mest ytterliggående forslaget.

**Forslag til vedtak:** Styret m/evt. bakgårdsgruppe gis fullmakt til å rehabilitere bakgård oppad begrenset til 2,5 millioner kroner.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

Se vedlegg bakerst i dokumentet



**Sak 2:**

**Forslag B - Bytte av forretningsfører**

Det er innhentet tilbud fra Solibo som ny mulig forretningsfører. Dette er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Lille Rosenlund Borettslag bytter forretningsfører til Solibo.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

Se vedlegg bakerst i dokumentet.



**Valg av tillitsvalgte:**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



## Annenn informasjon om borettslaget

### 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lille Rosenlund Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016	Balkonger bygget for 28 leiligheter	Gjelder for alle leiligheter fra 2. etasje og opp til og med 5. etasje
2015	Brannvarslingsanlegg installert	
2012	Callinganlegg skiftet	
2010 - 2010	Rehabilitering av dekket over garasje	



5433 Lille Rosenlund Borettslaget

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## Tilbud fra Christiania Bygg Prosjekt AS

Vi har måttet diskutere litt deres prosjekt og det er en del forbehold vi må ta da vi ikke kjenner underlaget under bakgården samt om den har riktig fall med tanke på drenering av vann. Antakelig er det ikke fall og dersom det ligger grus og heller og papp(gammel membran) som ble brukt før. Dette må undersøkes nærmere med laser når alt er fjernet.

Vi har dannet oss et prisoverslag siden dette er et stort prosjekt og omfatter flere ting som kan ha betydning for material og arbeidskraft. Vi har vurdert også hvordan vi best mulig kan frakte ut avfallet samt få inn materialer uten å forstyrre barnehagen så mye med lastebiler frem og tilbake inn i deres bakgård.

Vi tenker at vi skal kunne krane inn i bakgården deres en liten gravemaskin som vi kan ta i bruk der jord skal fjernes, steinmasse, betongheller mm.

Arbeid omfatter:

### 1)Avfallshåndtering

- Fjerne flisheller, kantstein, underliggende grus og gammelpapp hvis den ikke er limt fast.
- Fjerning av alle jordmasser rundt bakgård samt Thuja busker samt annet beplantning som finnes i bakgården langs gjerdet
- Fjerne Lysarmaturer i bakgården.

kr 380.000,-

### 2) Rør og avløp i bakgården

- Etablere slukløsning i midten av bakgården med 2 sluk og rør som føres videre mot nabogården og tilkobles sluket.

Rørleggeromkostninger ca. 50.000,-

### 3) Etablere fall mot sluk

- Støpmasse med fall mot begge sluk. (Må vurderes av statiker ift bæring på garasje himling) kr 150.000 eks.mva

### 4) Membran

- Levering og sveising av membran på hele underlaget. kr 160.000,-

### 5) Gulvlegging

- Leverer XPS plater 100mm - kr 75.000,-
- Leverer heller 40x40x5cm til gulvarealet - kr 65.000,-
- Gjenbruk av eksisterende kantsteiner som plasser i over
- Arbeid sjauing av materiell, montering av plater og heller på plass samt kantstein. kr 250.000 eks.mva
- Leverer og legger bark rundt bakgården kr 40.000,- (anslag)

### 6) Elektroarbeid



- Installasjon av nye stolpelamper rundt bakgården med nye koblinger i k-rør under bakken. kr 45.000 eks.mva(anslag)

7) Rigg og drift - 70.000,-

Kranbil til å fjerne avfall/frakte inn materialer kr 55.000,-

Leie av gravemaskin under prosjektet kr 20.000,-

Alle priser er eks.mva

Totalt: kr 1 700.000,- (kr 1 360.000,- eks.mva)

Dere må regne med at materiell og arbeid for kun platting av ca 30m2 og sandkasse på siden må dere regne med estimat mellom kr 70-100.000 eks.mva. Hvis dere skal ha et reisverk med trapp, rekkverk og platting må dere regne med totalt til sammen i arbeid og materiell mellom 150-200.000 eks.mva. Her må vi måle konkret på det dere ønsker å gjøre for å kunne gi dere en mer fasttilbud.

*Mvh*

*Elmir*

*Prosjektleder*



**Org.nr 917 781 532 MVA**

[www.christianiaprojekt.no](http://www.christianiaprojekt.no)

**mob: +47 919 21 078**

[kontakt@christianiaprojekt.no](mailto:kontakt@christianiaprojekt.no)



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Den det måtte angå

Vår ref

Deres ref  
mbabsvik\  
J.2021020401

Oslo, 02.03.2022

## Uttalelse om selskapets drift og utvikling

Solibo AS har siden selskapets oppstart i 2018 hatt en god vekst år for år, med ca. en tredobling av omsetning hvert år. Med en slik vekst vil historiske tall i offentlige registre i liten grad reflektere selskapets faktiske forhold. Av den grunn har vi utarbeidet dette notatet om selskapets drift og utvikling, som brukes i møte med leverandører og potensielle kunder for å belyse faktiske forhold og underliggende risiko.

En veldig stor andel av inntektene (over 90 %), stammer fra faste, løpende avtaler. Solibo opererer i et kundesegment med lite kundebortfall. Siden oppstart har vi ikke mottatt en eneste oppsigelse.

Konkurs i borettslag og sameier er nært ikke-eksisterende i senere tid, og det er derfor liten sannsynlighet for tap knyttet til kundefordringer.

Solibo AS har i 2021 en omsetning på ca. 4,5 millioner kroner, og et resultat på ca. -1,5 millioner kroner. Underskuddet skyldes investeringskostnader i styreportalen Solibo Home, som er finansiert gjennom langsiktig lån i DNB. Årsresultat korrigert for investeringer og ressurser avsatt til å skape og håndtere vekst er ca 1mnok. Dette gir en resultatgrad som stemmer godt med bransjestandard

Det anses derfor å være særdeles liten konkurrisiko i selskapet.

Med vennlig hilsen,

**Magnus Babsvik**  
Daglig leder  
Telefon: 91 91 85 85

# TILBUD FORRETNINGSFØRSEL

Borettslaget Lille Rosenlund

Oslo, 25.01.2022

Lykke kan ikke kjøpe  
(Fritid kan)

rs

201

27



## Vår visjon

---

### Solibo skal forenkle styrets hverdag og øke boligselskapets verdier

Styrevervet kommer på toppen av en fulltidsjobb, forpliktelser i familien og andre interesser. Det er begrenset hvor mye tid man kan avse til å jobbe med styrearbeidet. Resultatet er at det er vanskelig å finne tid til de større oppgavene, selv om disse ofte er blant de viktigste. For å få døgnet til å strekke til er styret mer eller mindre avhengige av gode samarbeidspartnere.

| SOLIBO GJØR JOBBEN, SÅ DU KAN VÆRE MED FAMILIEN

## Om Solibo



### Solibo er dyktigst i Norge på forvaltning av borettslag og sameier

Vi har et langsiktig perspektiv, med en målsetning om å være den utvilsomt foretrukne samarbeidspartneren for alle borettslag og sameier.

Vi bygger derfor systematisk selskapskultur, kunnskap og systemer for å realisere denne målsetningen. Fremfor noe annet skal vi være en kompetansebedrift.

- **Magnus Babsvik, daglig leder**

# Våre verdier



## Handlekraftig

Som selskap kjennetegnes vi som handlekraftige. Vi kan håndtere alle utfordringer våre kunder kommer med. Alle.



## Kundeorientert

Vi skal være best på kundeservice. Vi har kun fornøyde kunder og har aldri mistet en kunde.



## Utviklende

Vi utvikler oss kontinuerlig og hele tiden på utkikk etter bedre løsninger og nye tjenester som forenkler hverdagen til våre kunder ytterligere.

# Forretningsførsel inneholder

## Markedets beste styreportal

Styreportalen tilpasses den enkelte kunde.

Med styreportalen følger det en hjemmeside, som gir god funksjonalitet for kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere.

Andre funksjoner er HMS, styremøter, dokumentarkiv, fakturagodkjenning og mye mer.

## Fast forvaltningskonsulent

Fast kontaktperson som bistår med rådgivning innen vanlige forvaltningsspørsmål, samt leder sameiet gjennom både årsmøteprosessen og budsjettprosessen.

Forvaltningskonsulenten vil være deres faste innslagspunkt uansett hva dere skulle ha behov for av bistand.

## Alle faste regnskapsoppgaver

- Løpende regnskapsførsel
- Periodisk regnskapsrapportering
- Løpende betaling av regninger etter attestasjon
- Innkreving og oppfølging av felleskostnader
- Utarbeidelse og rapportering av ligningsoppgaver
- Oppdateringer i Brønnøysundregistrene (regnskapsregisteret og foretaksregisteret) mv.

# Forretningsførsel inneholder

## Ledelse av årsmøteprosessen

Vi tar oss av deres årsmøteprosess fra start til slutt.

Forvaltningskonsulenten utarbeider forhåndsvarselet, årsmelding og innkalling.

Deltakelse på årsmøtet er også inkludert, hvor forvaltningskonsulenten kan bistå som både møteleder og protokollfører.

Vi har også en løsning for digitale årsmøter.

## Budsjett og justering av felleskostnader

Vi utarbeider hvert år et forslag til driftsbudsjett og forslag til eventuelle endringer av nivået på felleskostnadene.

Hos oss kan dere endre felleskostnadene så ofte dere vil, uten ekstra kostnad.

## Tilgang på andre nyttige tjenester

- Ekstern styreleder
- Formidling av juridiske tjenester
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
- Innflytterservice
- Anskaffelse av vedlikeholdsplan
- Innhenting av tilbud på finansiering og forsikring
- Bistand i tyngre styresaker
- Avdelings- og prosjektrengnskap
- Og mye mer

# Markedets beste styreportal

## Hva får dere med vår styreportal?

Styreportalen vi setter opp for dere gir dere muligheten til å gjøre alt styrearbeidet på ett sted. Styremøter, dokumentarkivering, HMS, kommunikasjon med beboere, attestering av fakturaer og mye mer.

Styreportalen vi leverer er også en av markedets aller beste når det kommer til både brukervennlighet og funksjonalitet for å gjøre styrets hverdag enklere.

## Kundeuttalelse om styreportalen

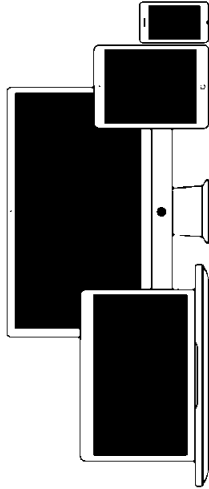
«Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.»

- **Jan-Tore Horn, Sameiet Langaards Gate 3**



## Kommunikasjon

Enklere enn noen gang å håndtere kommunikasjon mellom styret og beboere



## Hjemmeside

Dere får en nettside som er enkel å bruke på PC, nettbrett og mobil



## Effektivt sty

Styrearbeidet har blitt enklere enn det har vært

# Borettslaget Lille Rosenlund

## Pristilbud forretningsførsel

For Borettslaget Lille Rosenlund med 39 seksjoner vil vi kunne tilby forretningsførsel til kostnaden som er beskrevet nedenfor. Alle priser er inkludert mva. Etableringsgebyr forretningsførsel og styreportal: kr 5.500,-

Vår pris

**63.000,-**

+ Revisjon 7.000,-

Dere betaler i dag

Dere sparer totalt

**27.800,-**

et 2021 for 984192827

# Hvordan skjer et bytte av forretningsfører?

Hva trenger dere å gjøre?

1.

Styret vedtar å bytte til Solibo



Signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



2.



Dere er i mål med deres oppgaver!



Å samarbeide med Solibo skal være veldig enkelt, fra start til slutt. Ønsker du å bytte forretningsfører til oss er det eneste styret trenger å gjøre to enkle signeringsoppdrag.

Resten tar vi oss av!

Oppstart med Solibo



En ny og enklere styrehverdag



Årsreg

for 984192827

Dette gjør Solibo



Bytte av forretningsfører

Start/ oppsigelsesfrist



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret vedtar å signere avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å signere avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å signere avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å signere avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å signere avtale med Solibo og fullmakt til bank

«Som styreleder i Sameiet Wessel Atrium byttet vi til Solibo som forretningsfører. Jeg er overrasket over hvor komfortabel prosessen har vært og hvor lite arbeid som havnet på styret. Selve byttet var gjennomført på kun to signeringer med Bank-ID.»

- Bård Stranheim, styreleder Sameiet Wessel Atrium

## Referanser



**Edoardo Jacucci (Engelsktalende)**

General Manager hos WSW Capital

Tidligere styreleder i Henrichsensgate 5

941 33 119

[edoardo.jacucci@gmail.com](mailto:edoardo.jacucci@gmail.com)



**Bård Stranheim**

Seniorrådgiver Innovasjon Norge

Styreleder i Sameiet Wessel Atrium

908 85 035

[baard.stranheim@gmail.com](mailto:baard.stranheim@gmail.com)



**Lena Rolandsen**

Fagkonsulent Gjensidig

Styremedlem i Strømsveien 125

908 10 550

[lenaarolandsen@gmail.com](mailto:lenaarolandsen@gmail.com)

Brønnøysundregistrene 2021 for 984192827

## Sameiet Langaards Gate 3

*«Som styreleder i Sameiet Langaards gate 3 kan jeg anbefale forretningsførsel fra Solibo på det varmeste!*

*Styrehverdagen har blitt enklere - dersom vi lurer på noe har Solibo som regel svarene, og våre kontaktpersoner der svarer meget raskt. Overgangen var meget lett, uten at styret trengte å involvere seg mye. Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.*

*Kort oppsummert: moderne forretningsførsel skreddersydd for borettslag/sameier og strålende service.»*

**- Jan-Tore Horn, styreleder**

## Boligsameiet Fyrstikkbakken 7C



«Solibo er et seriøst selskap som er til å anbefale. Jeg opplever at de alltid er tilgjengelig på både telefon og mail, med gode svar og råd til hva jeg måtte lure på. De har en fin nettside og styreportal med smarte funksjoner som er lette å bruke.»

- **Morten Strømme, styreleder**

## Flere referanser



### Sameiet Henriichensgate 5

*«Efficient, effective, digital natives, competent, dedicated, fast and great customer service.»*

**- Edoardo Jacucci, styreleder**



### Herman Foss Gate 4 BRL

*«Solid oppgradering fra forrige forretningsfører. Både system/portal og oppfølging er på et helt annet nivå enn jeg har opplevd tidligere på mine 4 år som styreleder.»*

**- Lars Smith, styreleder**



### Sameiet Vibesgate 18

*«Solibo er fremoverlente, ser utviseinn og regnskapsføre 2021 for 984192827 profesjonelle. De er moderne, og styrer deres har en kjempebra integrert hjer*

**- Runar Bauge, styreleder**

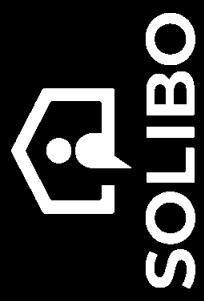
**Deres kontaktperson i Solibo**

**Snorre Klanderud**

Telefon: 970 29 160

E-post:





*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post [info@solibo.no](mailto:info@solibo.no) | [www.solibo.no](http://www.solibo.no)



**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.