



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 874 541 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 109 318	1 943 743
Sum inntekter		2 109 318	1 943 743
Kostnader			
Lønnskostnad		203 074	217 507
Annen driftskostnad		5 223 421	1 508 037
Sum kostnader		5 426 495	1 725 544
Driftsresultat		-3 317 177	218 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 245	266
Sum finansinntekter		2 245	266
Annen finanskostnad		200 025	77 655
Sum finanskostnader		200 025	77 655
Netto finans		-197 780	-77 389
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 514 957	140 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 514 957	140 810
Årsresultat		-3 514 957	140 810
Totalresultat		-3 514 957	140 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 514 957	140 810
Sum overføringer og disponeringer		-3 514 957	140 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 739 421	35 739 421
Sum varige driftsmidler		35 739 421	35 739 421
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 739 421	35 739 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 888	
Andre fordringer		149 325	133 819
Sum fordringer		161 213	133 819
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		945 581	190 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 581	190 696
Sum omløpsmidler		1 106 794	324 515
SUM EIENDELER		36 846 214	36 063 936

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			775 857
Udekket tap		2 739 101	
Sum opptjent egenkapital		-2 739 101	775 857
Sum egenkapital		-2 735 601	779 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 722 428	3 255 551
Øvrig langsiktig gjeld		31 737 300	31 737 300
Sum annen langsiktig gjeld		39 459 728	34 992 851
Sum langsiktig gjeld		39 459 728	34 992 851
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 798	357
Leverandørgjeld		75 319	182 835
Skyldige offentlige avgifter		7 952	11 497
Annen kortsiktig gjeld		37 017	97 039
Sum kortsiktig gjeld		122 087	291 728
Sum gjeld		39 581 815	35 284 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 846 214	36 063 936



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463992

Enheten

Organisasjonsnummer: 874 541 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 109 318	1 943 743
Sum inntekter		2 109 318	1 943 743
Kostnader			
Lønnskostnad		203 074	217 507
Annen driftskostnad		5 223 421	1 508 037
Sum kostnader		5 426 495	1 725 544
Driftsresultat		-3 317 177	218 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 245	266
Sum finansinntekter		2 245	266
Annen finanskostnad		200 025	77 655
Sum finanskostnader		200 025	77 655
Netto finans		-197 780	-77 389
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 514 957	140 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 514 957	140 810
Årsresultat		-3 514 957	140 810
Totalresultat		-3 514 957	140 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 514 957	140 810
Sum overføringer og disponeringer		-3 514 957	140 810



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBORG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		35 739 421	35 739 421
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		35 739 421	35 739 421
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

11 888

Andre fordringer

149 325

133 819

Sum fordringer		161 213	133 819
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

945 581

190 696

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 581	190 696
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		1 106 794	324 515
--	--	-----------	---------

SUM EIENDELER

		36 846 214	36 063 936
--	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 500

3 500

Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		775 857
Udekket tap	2 739 101	
Sum opptjent egenkapital	-2 739 101	775 857
Sum egenkapital	-2 735 601	779 357
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 722 428	3 255 551
Øvrig langsiktig gjeld	31 737 300	31 737 300
Sum annen langsiktig gjeld	39 459 728	34 992 851
Sum langsiktig gjeld	39 459 728	34 992 851
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 798	357
Leverandørgjeld	75 319	182 835
Skyldige offentlige avgifter	7 952	11 497
Annen kortsiktig gjeld	37 017	97 039
Sum kortsiktig gjeld	122 087	291 728
Sum gjeld	39 581 815	35 284 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 846 214	36 063 936



Organisasjonsnr: 874 541 672
ROSENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

5958 Rosenberg Borettslag





Til andelseierne i Rosenborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. mai 2023 kl. 1800 på Fagerborghjemmet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Rosenborg Borettslag 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 Rosenborg Borettslag
avholdes tirsdag 30. mai 2023 kl. 1800 på Fagerborghjemmet.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker er kommet-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 15.03.2023
Styret i Rosenborg Borettslag

Tor Lund/s/ Sverre Petter Berg/s/ Graham Dyson/s/ Lilly Marie Fritzman/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Lund	Rosenborggata 9 B
Styremedlem	Sverre Petter Berg	Rosenborggata 9 A
Styremedlem	Graham Dyson	Sagaveien 11
Styremedlem	Lilly Marie Fritzman	Rosenborggata 9 B
Varamedlem	Anne Karin Gondrosen	Rosenborggata 9 A
Varamedlem	Carl Morten Grimsøen	Sørbyhaugen 38 A
Varamedlem	Hilde Haukeland	Rosenborggata 9 B

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.

Generelle opplysninger om Rosenborg Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Rosenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 874541672, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 9 A og B
0356 Oslo

Gårds- og bruksnummer:
214 315

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.

Rosenborg Borettslag har vaktmester ansatt i 25% stilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter, digitalt og fysisk, hvor det har blitt behandlet 37 saker. Viktigste sak har vært vindusrehabilitering. Et styremedlems utleieforhold har vært krevende.

Ellers har saker dreid seg om daglig drift og enkle vedlikeholdsoppgaver. Det har vært avhold to beboermøter med servering.

Det er ingen store vedlikeholdsplaner for 2023 utover hva som løpende må gjøres. Vedlikehold som kan utsettes settes foreløpig på vent til 2024/2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vindusrehabiliteringen ble mindre omfattende enn man trodd da budsjettet ble laget.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2022 **kr 984 708** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenborg Borettslag.

Lån

Rosenborg Borettslag har lån i OBOS Banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rosenborg Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rosenborg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUN87-OF1J5-4LOB7-3HM5L-AHPKY-8BCEJ



ROSENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 874 541 672, KUNDENR. 5958

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	32 787	-259 041	32 787	984 707
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 514 957	140 810	-4 794 400	-135 400
Tillegg for nye langsiktige lån 15	4 700 000	600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-233 123	-448 982	-259 000	-224 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	951 920	291 828	-5 053 400	-359 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	984 707	32 787	-5 020 613	625 307

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 106 794	324 515
Kortsiktig gjeld	-122 086	-291 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	984 708	32 787



ROSENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 874 541 672, KUNDENR. 5958

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 035 736	1 876 023	2 019 000	2 040 000
Andre inntekter	3	73 582	67 720	20 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 109 318	1 943 743	2 039 000	2 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-153 074	-171 307	-200 000	-180 000
Styrehonorar	5	-50 000	-46 200	-50 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 942	-8 694	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-92 340	-89 735	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-660	-644	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-4 039 051	-368 898	-5 300 000	-300 000
Forsikringer		-115 996	-108 454	-113 400	-128 000
Kommunale avgifter	9	-376 924	-288 777	-292 000	-400 000
Energi/fyring		-355 300	-429 181	-360 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 953	-115 054	-120 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-103 255	-98 600	-100 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 426 495	-1 725 544	-6 654 400	-1 850 000
DRIFTSRESULTAT		-3 317 177	218 200	-4 615 400	240 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 245	266	0	0
Finanskostnader	12	-200 025	-77 655	-179 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 780	-77 389	-179 000	-300 000
ÅRSRESULTAT		-3 514 957	140 810	-4 794 400	-60 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	140 810		
Fra opptjent egenkapital		-775 856	0		
Udekket tap		-2 739 101	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 737 300	31 737 300
Tomt		4 002 121	4 002 121
SUM ANLEGGSMIDLER		35 739 421	35 739 421
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		106	152
Kundefordringer		11 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		149 219	119 113
Andre kortsiktige fordringer		0	14 554
Driftskonto OBOS-banken		942 558	184 608
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 001	6 066
Sparekonto OBOS-banken		22	22
SUM OMLØPSMIDLER		1 106 794	324 515
SUM EIENDELER		36 846 214	36 063 936
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		0	775 857
Udekket tap	14	-2 739 101	0
SUM EGENKAPITAL		-2 735 601	779 357
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 722 428	3 255 551
Borettsinnskudd	16	31 737 300	31 737 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 459 728	34 992 851
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 272	81 770
Leverandørgjeld		75 319	182 835
Skyldige offentlige avgifter	17	7 952	11 497
Påløpte renter		1 798	357
Påløpte kostnader		5 075	0
Annen kortsiktig gjeld	18	15 670	15 269
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 086	291 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 846 214	36 063 936



12

Rosenborg Borettslag

Pantstillelse	19	38 921 300	38 921 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023
Styret i Rosenborg Borettslag

Tor Lund/s/

Sverre Petter Berg/s/

Graham Dyson/s/

Lilly Marie Fritzman/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 875 864
Lån	116 640
Eiendomsskatt	43 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 035 736

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

Stiftelsen Diakonova	73 582
SUM ANDRE INNTEKTER	73 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-112 335
Annen lønn, ikke feriepenger	-900
Påløpte feriepenger	-14 042
Fri bil, tlf etc.	-131
Arbeidsgiveravgift	-25 015
Yrkesskadeforsikring	-652
SUM PERSONALKOSTNADER	-153 074

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 942.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

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

Vinduer/dører, Advik AS	-3 782 464
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 782 464
Drift/vedlikehold bygninger	-111 379
Drift/vedlikehold VVS	-41 402
Drift/vedlikehold elektro	-16 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 566
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 994
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 039 051

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 263
Vann- og avløpsavgift	-253 955
Renovasjonsavgift	-79 705
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 924

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-17 880
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 758
Driftsmateriell	-2 013
Renhold ved firmaer	-64 500
Andre fremmede tjenester	-478
Andre kontorkostnader	-629
Bilgodtgjørelse	-938
Reisekostnader	-216
Bank- og kortgebyr	-3 063
Velferdskostnader	-4 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 255

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 071
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
SUM FINANSINNTEKTER	2 245

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 542
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 483
SUM FINANSKOSTNADER	-200 025

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	31 737 300
SUM BYGNINGER	31 737 300

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.214/bnr.315

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 385 515
Nedbetalt tidligere	429 348
Nedbetalt i år	142 042
	-2 814 125

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-300 000
Økning i år	-4 700 000
Nedbetalt tidligere	616
Nedbetalt i år	91 081
	-4 908 303
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 722 428

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995	-31 737 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 737 300

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 001
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 951
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 952

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 042
Innbetalte felleskostnader	-1 628
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 670

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 221 300
Pantelån	7 722 428
TOTALT	39 459 728

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 737 300
	4 002 121
TOTALT	35 739 421



INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.



VALG:

Følgende stiller seg til disposisjon ved valgene til styret.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tor Lund

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sverre Berg

Anne Karin Gondrosen (for ett år etter Graham Dyson.)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lilly Fritzman

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hilde Haukeland.

Carl Grimsøen

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647933. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



5958 Rosenborg Borettslag

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.