



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 799 534	1 686 046
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 799 534</b>	<b>1 686 046</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		191 808	189 376
Annen driftskostnad		1 431 850	1 261 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 658</b>	<b>1 451 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>175 876</b>	<b>235 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3	64
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3</b>	<b>64</b>
Annen finanskostnad		86 843	108 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 843</b>	<b>108 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 840</b>	<b>-108 568</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 036	126 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 739 421	35 739 421
Sum varige driftsmidler		35 739 421	35 739 421
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 739 421	35 739 421
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 583	190 567
Sum fordringer		13 583	190 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201	5 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201	5 200
Sum omløpsmidler		18 784	195 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 758 204</b>	<b>35 935 188</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		635 046	546 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>635 046</b>	<b>546 011</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>638 546</b>	<b>549 511</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 104 533	3 244 353
Øvrig langsiktig gjeld		31 737 300	31 737 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 841 833</b>	<b>34 981 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 841 833</b>	<b>34 981 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 104	229 485
Leverandørgjeld		46 559	127 641
Skyldige offentlige avgifter		9 979	9 978
Annen kortsiktig gjeld		90 183	36 920
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>277 825</b>	<b>404 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 119 658</b>	<b>35 385 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 758 204</b>	<b>35 935 188</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459387

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 874 541 672  
ROSENBORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 799 534	1 686 046
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 799 534</b>	<b>1 686 046</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		191 808	189 376
Annen driftskostnad		1 431 850	1 261 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 658</b>	<b>1 451 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>175 876</b>	<b>235 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	3	64
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3</b>	<b>64</b>
Annen finanskostnad		86 843	108 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 843</b>	<b>108 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 840</b>	<b>-108 568</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 036	126 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>



Organisasjonsnr: 874 541 672  
ROSENBORG BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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**  
Andre fordringer 13 583 190 567  
Sum fordringer 13 583 190 567

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 5 201 5 200  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 5 201 5 200

Sum omløpsmidler 18 784 195 767

**SUM EIENDELER** 35 758 204 35 935 188

### 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 635 046 546 011



Sum opptjent egenkapital	635 046	546 011
Sum egenkapital	638 546	549 511
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 104 533	3 244 353
Øvrig langsiktig gjeld	31 737 300	31 737 300
Sum annen langsiktig gjeld	34 841 833	34 981 653
Sum langsiktig gjeld	34 841 833	34 981 653
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 104	229 485
Leverandørgjeld	46 559	127 641
Skyldige offentlige avgifter	9 979	9 978
Annen kortsiktig gjeld	90 183	36 920
Sum kortsiktig gjeld	277 825	404 024
Sum gjeld	35 119 658	35 385 677
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>35 758 204</b>	<b>35 935 188</b>



Organisasjonsnr: 874 541 672  
ROSENBORG BORETTSLAG

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Rosenberg Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Rosenberg 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 torsdag 17.juni 2021 kl. 19:00 i Core Balance, Rosenborggata 9**

---

A.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret om felling av det store grantreet i atriet.
- B) Fra styret om rehabilitering av vinduer og balkongdører.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.mai 2021  
Styret i Rosenborg Borettslag

Tor Lund      Sverre Petter Berg      Graham Dyson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tor Lund	På valg
Styremedlem	Sverre Petter Berg	På valg
Styremedlem	Graham Dyson	Ikke på valg
Varamedlem	Carl Morten Grimsøen	På valg
Varamedlem	Hilde Haukeland	På valg
Varamedlem	Astrid S. Wakefield	Sluttet 2020

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

### 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

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosenborg Borettslag har 1 ansatt vaktmester i 25% stilling.

### 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

På grunn av den vanskelige tiden med C19, har styrearbeidet i hovedsak foregått digitalt. Det har vært avholdt fire styremøter som har behandlet 46 saker. Det har hele året vært løpende kontakt både fysisk, på mail, telefon eller SMS mellom styremøtene.

Største utfordringer har vært lekkasjer fra taket i A blokka og gjennomføringen av kartleggingen av vindusrehabiliteringen. Samarbeidet har vært godt mellom styre og vara medlemmer. Astrid Wakefield gikk av som vara, da hun flyttet høsten 2020.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 799 534**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, men også økte felleskostnader.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 623 658**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader på omlegging av tak A blokka samt drift/vedlikehold ellers.

## Resultat

Årets resultat på kr **89 036** framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr **259 042**. Borettslaget har en løpende kassakreditt for å dekke opp de negative disponible midlene i borettslaget. Denne søkes slettet ved låneopptak til vindusrehabiliteringen.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til vedlikehold. Her vil kostnadene til vindusrehabiliteringen i sin helhet komme i tillegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Lånekostnadene vedr. vindusrehabiliteringen vil bli lagt til de budsjetterte felleskostnader.

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 Rosenborg Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Rosenborg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-21 11:54:29Z



Penneo Dokumentnøkkelt: WYSIL-UYBKS-CE6DO-QQFJA-EBC08N-7738F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**ROSENBORG 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-208 257</b>	<b>-204 561</b>	<b>-208 257</b>	<b>-259 041</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		89 036	126 464	119 300	234 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-139 820	-130 160	-130 000	-148 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-50 784</b>	<b>-3 696</b>	<b>-10 700</b>	<b>86 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-259 041</b>	<b>-208 257</b>	<b>-218 957</b>	<b>-172 941</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		18 784	195 767
Kortsiktig gjeld		-277 825	-404 024
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-259 041</b>	<b>-208 257</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 702 418	1 610 521	1 670 000	1 748 000
Andre inntekter	3	97 116	75 525	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 799 534</b>	<b>1 686 046</b>	<b>1 690 000</b>	<b>1 768 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-145 608	-143 176	-180 000	-180 000
Styrehonorar	5	-46 200	-46 200	-46 200	-46 200
Revisjonshonorar	6	-7 984	-9 105	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 248	-84 790	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-958	-7 188	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-526 150	-233 788	-210 000	-300 000
Forsikringer		-102 003	-93 371	-95 000	-106 000
Kommunale avgifter	9	-281 262	-261 517	-278 000	-263 000
Energi/fyring		-230 494	-368 602	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 130	-111 099	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-82 621	-92 179	-81 500	-76 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 623 658</b>	<b>-1 451 015</b>	<b>-1 469 700</b>	<b>-1 552 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>175 876</b>	<b>235 031</b>	<b>220 300</b>	<b>215 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3	64	0	0
Finanskostnader	12	-86 843	-108 632	-101 000	-71 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-86 840</b>	<b>-108 568</b>	<b>-101 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>89 036</b>	<b>126 464</b>	<b>119 300</b>	<b>144 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 036	126 464		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	31 737 300	31 737 300
Tomt		4 002 121	4 002 121
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 739 421</b>	<b>35 739 421</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	196
Forskuddsbetalte kostnader		0	113 130
Andre kortsiktige fordringer	14	13 583	77 241
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 179	5 179
Sparekonto OBOS-banken		22	21
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 784</b>	<b>195 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 758 205</b>	<b>35 935 188</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		635 046	546 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>638 546</b>	<b>549 511</b>

**BALANSE****GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 104 533	3 244 353
Borettsinnskudd	16	31 737 300	31 737 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 841 833</b>	<b>34 981 653</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 576	23 198
Leverandørgjeld		46 559	127 641
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		130 769	228 925
Skyldige offentlige avgifter	17	9 979	9 978
Påløpte renter		336	560
Annen kortsiktig gjeld	18	79 607	13 722
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>277 826</b>	<b>404 024</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 758 205</b>	<b>35 935 188</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	<b>34 841 833</b>	38 321 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_27.mai 2021  
Styret i Rosenborg Borettslag

Tor Lund

Sverre Petter Berg

Graham Dyson

**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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 585 778
Lån	116 640
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 702 418</b>

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

Stif. Diakonova, viderefakt.kostn.	59 297
Eiendomsskatt	20 210
Bolig, forkjøpsrett	17 560
Leieinntekt	49
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>97 116</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-109 776
Påløpte feriepenger	-13 722
Arbeidsgiveravgift (også av styrehon.og naturalytelser)	-24 072
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 725



Yrkesskadeforsikring -762

**SUM PERSONALKOSTNADER -145 608**

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 46 200.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 984.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -958

**SUM KONSULENTHONORAR -958**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -349 312

Drift/vedlikehold VVS -66 504

Drift/vedlikehold elektro -14 508

Drift/vedlikehold heisanlegg -52 664

Drift/vedlikehold brannsikring -12 745

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -13 358

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -17 060

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -526 150**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -20 214

Vann- og avløpsavgift -182 913

Renovasjonsavgift -78 135

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -281 262**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -8 053

Diverse leiekostnader/leasing -4 247

Lyspærer og sikringer -1 214

Renhold ved firmaer -60 240

Trykksaker -222

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 600



Telefon/bredbånd	-900
Porto	-970
Bilgodtgjørelse	-1 217
Reisekostnader	-218
Kontingenter	-700
Bank- og kortgebyr	-3 041
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 621</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 342
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 501
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86 843</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	31 737 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>31 737 300</b>

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakt.inntekter (er fakt.i 2021)	6 667
Andre fordringer	6 916
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 583</b>

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 385 515
Nedbetalt tidligere	141 162
Nedbetalt i år	139 820
	-3 104 533
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 104 533</b>

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

Opprinnelig 1995	-31 737 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-31 737 300</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 179
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 800
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 979</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 722
Fjordkraft desember 2020, fakt.mottatt i 2021	-65 885
Fakturagebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-79 607</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 221 300
Pantelån	3 104 533
<b>TOTALT</b>	<b>33 325 833</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 737 300
Tomt	4 002 121
<b>TOTALT</b>	<b>35 739 421</b>



Innkommende forslag.

Ved fristens utløp var det ikke kommet inn forslag fra beboerne.  
Det foreligger to forslag fra styret til behandling og avstemming.

## **Sak 1 fra styret.**

Det ble bestemt på fjorårets generalforsamling at det skulle avgjøres på årets generalforsamling om det store grantreet i atriet skulle felles.

Det ble argumentert med gode poeng fra begge sider.

Fellingstillatelse foreligger.

Det inviteres til debatt og avstemning om saken.

## **Sak 2 fra styret.**

Det har lenge vært kjent at mange av borettslagets vinduer/verandadører må byttes.

Vindusentreprenør har utført besiktigelse/analyse og fremlagt sin rapport til styret.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å gå videre med prosessen å få gjennomført rehabiliteringen, og å søke om å finansiere dette med et rammelån, som også skal brukes til innløsning av dagens kassekreditt på 300.000,-

Alternativer og kostnadsrammer vil bli presentert på generalforsamlingen av prosjektleder Graham Dyson. Rehabiliteringen vil fordre en økning av felleskostnadene.

**Annen 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.

**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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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. 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.

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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.



5958 Rosenberg Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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)