



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 929 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
Forretningsadresse: Rosenborggata 10
0356 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 936 986	1 802 701
Sum inntekter		1 936 986	1 802 701
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 529 078	2 436 579
Sum kostnader		1 620 358	2 527 859
Driftsresultat		316 628	-725 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 018	26 990
Sum finansinntekter		28 018	26 990
Annen finanskostnad		59 229	43 602
Sum finanskostnader		59 229	43 602
Netto finans		-31 211	-16 612
Ordinært resultat før skattekostnad		285 417	-741 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 417	-741 769
Årsresultat		285 417	-741 769
Totalresultat		285 417	-741 769
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 417	-741 769
Sum overføringer og disponeringer		285 417	-741 769



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		210 026	179 776
Sum fordringer		210 026	179 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 724	248 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 724	248 304
Sum omløpsmidler		722 750	428 080
SUM EIENDELER		722 750	428 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		867 469	1 152 887
Sum opptjent egenkapital		-867 469	-1 152 887
Sum egenkapital		-867 469	-1 152 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 268 019	1 346 974
Sum annen langsiktig gjeld		1 268 019	1 346 974
Sum langsiktig gjeld		1 268 019	1 346 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		344	310
Leverandørgjeld		305 744	214 374
Annen kortsiktig gjeld		16 113	19 309
Sum kortsiktig gjeld		322 201	233 993
Sum gjeld		1 590 220	1 580 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		722 750	428 080



Til seksjonseierne i Rosenborggt 8-10 S/E

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte Rosenborggt 8-10 S/E bli avholdt digitalt. Det blir altså ikke et fysisk møte som vi pleier å ha.

Det ble sendt brev til alle beboerne om å melde inn saker til generalforsamlingen. Det har ikke kommet forslag fra beboerne, men styret ønsker å frem 3 forslag. Vi vil kun behandle lovpålagte saker i det digitale årsmøte og tar sikte på et ekstraordinært møte når myndighetene åpner for dette for å behandle andre innkomne saker.

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

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.05.2020 kl. 11.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er 22.05.20 kl. 11.00

Hvordan deltar du?

- Du vil motta en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på neste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende utfylt stemmeseddel til styreleder Linn-Anita Klavestad i Rosenborggata 10, e-post linn2605@hotmail.com eller på sms til 47 62 01 62. Styret må motta stemmeseddelen innen 22. mai kl. 11.00 for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 14. mai. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

Selskapsnummer: 5354 Selskapsnavn Rosenborggata 8-10 S/E

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Forklaring:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak.1 Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak.2 Valg av protokollvitner

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak. 3 Årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Godtgjørelse til styret

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styreleder Linn-Anita Klavestad i Rosenborggata 10, e-post linn2605@hotmail.com eller på sms til 47 62 01 62, slik at din deltagelse blir registrert.

Fristen for å avgi stemme er 22. mai kl. 11.00.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Rosenborggt 8-10 S/E
avholdes digitalt fra 14. mai kl. 11.00 til 22. mai kl. 11.00.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.
Det kan avgis kun en stemme pr. boligseksjon.

Saker som behandles:

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Som protokollvitner foreslås Linn-Anita Klavestad og Eivind Berg.

3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 80.000. Dette fremkommer av budsjett for 2020.

Oslo, 04.03.2020
Styret i Rosenborggt 8-10 S/E

Linn-Anita Klavestad /s/ Eivind Berg /s/ Pål Magnus Stensholt /s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS
Eiendomsforvaltning AS



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn-Anita Klavestad	Rosenborggata 10	(2019-2021)
Styremedlem	Eivind Berg	Holtveien 3 B	(2019-2021)
Styremedlem	Pål Magnus Stensholt	Rosenborggt 10	(2019-2021)

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rosenborggt 8-10 S/E

Sameiet består av 70 seksjoner.

Rosenborggt 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10

Gårds- og bruksnummer :

214 316

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rosenborggt 8-10 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 10 møter. Og en ekstraordinær generalforsamling den 17 september, da daværende styreleder valgte å trekke seg fra vervet.

Ny styreleder ble Linn Klavestad og inn som nytt styremedlem ble Pål Magnus Stensholt

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene.

Styret har i perioden gjennomført en rekke oppgaver:

Vaktmester

Etter en større gjennomgang av tidligere fakturaer og gjennomgang av arbeid utført av vaktmestertjenesten GENRAS ble det oppdaget at oppgavene ikke ble utført på en tilfredsstillende måte, og fakturaene ikke samsvarte med kontrakten. Styret valgte å si opp kontrakten med GENRAS den 03-09-2019

Styret innhentet 3 ulike tilbud for vaktmestertjenester. For å spare mest mulig penger for sameiet ble det besluttet at Pål Magnus Stensholt skal måke snø, bytte div pærer og andre oppgaver som GENRAS tidligere utførte og fakturere for dette.

Styret har i den forbindelse kjøpt inn en snøfreser på sameiet for å utføre jobben med snømåking. Dette vil utgjøre en stor besparelse for sameiet.

Ras fra tak:

Styret har hatt befarings og signert avtale med Rasfare. De har hengt opp vimpler på de veggene der dette var nødvendig og kommer henge opp flagg etter behov.

Heis

Vi har opprettet avtale med Norsk Heis Kontroll

Vi har også hentet inn tilbud fra KONE-heiser for å se om de kunne prismatche nåværende service avtale med ThyssenKrupp.

HMS rutiner

sameiet hadde ingen form for HMS rutiner. Så her ble det satt i gang endel tiltak

- NOHA har vært å hatt service av brannslangene.
- Bramo har vært å hatt service på røykavtrekkene i taket, og avtale med de er signert for årlig service.
- El-mestern har hatt tilsyn på sikringssskap nede i kjeller og gjort nødvendig arbeid
- Hovedstoppkran i kjeller er blitt markert
- Info skriv om brannsikkerhet er hengt opp på fellesområder
- Rørlegger har vært å sett på sameiets beredere.

Høstdugnad:

Det ble gjort endel forberedelser i forbindelse med høstdugnaden.

Planlegging av hva som måtte gjøres

Fellesmail med info ble sendt ut

Lapper men info ble hengt opp i fellesområder



Kjøpt inn lyspærer som skulle byttes
Bruk av egen høytrykkspyler
Kjørt til gjenbruksstasjon med løv og hensatt søppel/møbler

Div arbeid:

- Styret har gått igjennom alle avtaler med leverandører, eventuelt fornyet/sagt opp
 - Befaring med Oslo Fasade
 - Det ble gjort et forsøk på å legge lapper i postkassene der alle beboere der de fikk beskjed om å merke postkassene etter fastsatt standard (beskrevet i husregelene).
 - Styret har i vinter strødd ved behov
 - Ryddet søppelhuset ved flere anledninger
 - Kjøpt inn blomster og plantet
-
- Sendt ut fellesmail om justering av lyd på dørklokke og gjensetting av søppel
 - Innhentet forsikringstilbud- Fremtind: Avslag/Storebrand: intet svar/Eika: intet svar.
Opprettet avtalegiro
 - Sikret døren til søppelrommet med beslag, da uønskede mennesker tok seg inn og romsterte i søppeldunkene
 - Kontinuerlig besvart mail og utført oppgaver heretter (bestilt nøkler, sendt ut klager ved fest, forsikringssaker og andre henvendelser)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggata 8-10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet 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

Budsjettallene 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 sameiets 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 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 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.

Oslo, 6. mars 2020
BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 936 986.

Dette er kr 38 986 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra oktober 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 620 358.

Dette er kr 137 422 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for vaktmestertjenester, renhold og snørydding. Det er også vært lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat på kr 285 417 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 400 549.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 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 2019.

Forsikring

Forsikring er budsjettert med en økning av premie på kr. 12 804.

Lån

Rosenborggt 8-10 S/E har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 936 986	1 802 701	1 898 000	2 231 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 936 986	1 802 701	1 898 000	2 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 993	-7 835	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 233	-122 913	-124 500	-130 000
Konsulenthonorar	6	-10 896	-145 368	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-256 613	-904 302	-300 000	-400 000
Forsikringer		-217 196	-192 866	-203 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-340 993	-312 721	-343 000	-365 000
Energi/fyring		-153 973	-222 388	-200 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 520	-242 463	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-164 662	-285 723	-226 000	-205 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 620 358	-2 527 859	-1 757 780	-1 941 780
DRIFTSRESULTAT		316 628	-725 158	140 220	289 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 018	26 990	0	0
Finanskostnader	11	-59 229	-43 602	-56 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 211	-16 612	-56 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		285 417	-741 769	84 220	231 220
Overføringer:					
Udekket tap		0	-741 769		
Reduksjon udekket tap		285 417	0		



SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 734	8 548
Kortsiktige fordringer	12	205 292	171 228
Driftskonto OBOS-banken		507 470	243 097
Sparekonto OBOS-banken		5 254	5 207
SUM OMLØPSMIDLER		722 750	428 080
<hr/>			
SUM EIENDELER		722 750	428 080
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-867 469	-1 152 887
SUM EGENKAPITAL		-867 469	-1 152 887
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 268 019	1 346 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 268 019	1 346 974
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 113	19 309
Leverandørgjeld		305 744	214 374
Påløpte renter		344	310
SUM KORTSIKTIG GJELD		322 201	233 993
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		722 750	428 080
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2020

Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Linn-anita Klavestad /s/

Eivind Berg /s/

Pål Magnus Stensholt /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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



INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 835 154
Kabel-TV	98 532
Parkeringsleie	7 200
Avregning dugnad	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 937 886

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 936 986

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 993.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 896
SUM KONSULENTHONORAR	-10 896

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 695
Drift/vedlikehold elektro	-49 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 042
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 812
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-1 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-256 613

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-122 183
Renovasjonsavgift	-218 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-340 993

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 858
Driftsmateriell	-260
Vaktmestertjenester	-29 791
Renhold ved firmaer	-98 040
Trykksaker	-576
Andre kontorkostnader	-1 525
Porto	-5 786
Bank- og kortgebyr	-3 284
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 662

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	453
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	270
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 248
SUM FINANSINNTEKTER	28 018

NOTE: 11

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 229
SUM FINANSKOSTNADER	-59 229

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon tilbakebetalt to ganger, tilbakebetales i 2020	1 080
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	204 212
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	205 292

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,95 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-1 360 000
Nedbetalt tidligere	13 026
Nedbetalt i år	78 955
	-1 268 019
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 268 019



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nåes på rosenborggt8-10@styrerommet.net

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.

Renhold

Renhold blir utført av Rene Trapper AS.

Vaktmester

Sameiet har vaktmesteravtale med Genras AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84452230. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene



forvaltet av OBOS. Rosenborggt 8-10 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparasjon av balkonger	
2017	Utbedring av avfallshus	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting vifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i 8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse:	- Nytt gulvbelegg i trapperom - Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering