



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 487 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 13  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

### 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, 08.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 168 671	1 912 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 168 671</b>	<b>1 912 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 855	4 855
Annen driftskostnad		2 206 140	2 991 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 313 685</b>	<b>3 133 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-145 014</b>	<b>-1 220 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 505	19 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 505</b>	<b>19 171</b>
Annen finanskostnad		181 562	110 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 562</b>	<b>110 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 057</b>	<b>-91 517</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 070	-1 312 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 853	9 708
Sum varige driftsmidler		4 853	9 708
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 853	9 708
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 292	
Andre fordringer		266 446	218 237
Sum fordringer		268 738	218 237
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 457	457 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 457	457 871
Sum omløpsmidler		1 378 195	676 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 608 525	3 300 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 608 525</b>	<b>-3 300 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 608 525</b>	<b>-3 300 455</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 468 897	3 221 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 468 897</b>	<b>3 221 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 468 897</b>	<b>3 221 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 395	609
Leverandørgjeld		492 317	583 801
Annen kortsiktig gjeld		28 964	180 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>522 676</b>	<b>764 440</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 991 573</b>	<b>3 986 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495281

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 487 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 13  
Forretningsadresse: c/o OBOS Einedomsforvaltning 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 982 487 994  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 168 671	1 912 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 168 671</b>	<b>1 912 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 855	4 855
Annen driftskostnad		2 206 140	2 991 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 313 685</b>	<b>3 133 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-145 014</b>	<b>-1 220 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 505	19 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 505</b>	<b>19 171</b>
Annen finanskostnad		181 562	110 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 562</b>	<b>110 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 057</b>	<b>-91 517</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 070	-1 312 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>



Organisasjonsnr: 982 487 994  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4 853	9 708
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		4 853	9 708
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		2 292	
Andre fordringer		266 446	218 237
Sum fordringer		268 738	218 237
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 109 457	457 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 457	457 871
Sum omløpsmidler		1 378 195	676 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 608 525	3 300 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 608 525</b>	<b>-3 300 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 608 525</b>	<b>-3 300 455</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 468 897	3 221 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 468 897</b>	<b>3 221 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 468 897</b>	<b>3 221 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 395	609
Leverandørgjeld	492 317	583 801
Annen kortsiktig gjeld	28 964	180 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>522 676</b>	<b>764 440</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 991 573</b>	<b>3 986 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>



Organisasjonsnr: 982 487 994  
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

Sameiet Rosenborggaten 13

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2023

Selskapsnummer: 7546





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 10:00 og lukker 9. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7546>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Rosenborggaten 13**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

**Styrets innstilling**

Dan Dokken (OBOS) foreslås

**Forslag til vedtak**

Dan Dokken er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Som protokollvitne er Andre Karama foreslått.

**Forslag til vedtak**

Andre Karama er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 7546 Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000, -

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000, -



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thale Gaupset

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andre Karama
- Annika Pedersen
- Juni Borge Gottschalk

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacopo Righetti



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thale Gaupset	Nordengveien 19 B
Styremedlem	Harald Baardseth	Rosenborggata 13 A
Styremedlem	Juni Borge Gottschalk	Rosenborggata 13 B
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	Rosenborggata 13 A
Varamedlem	Brita Scheel	Halvdan Svartes Gate 22

### 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 Sameiet Rosenborggaten 13

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982487994, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 320

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

Sameiet Rosenborggaten 13 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



### Styrets arbeid

- Leverandørforhandlinger for å få ned kostnadene
- Kostnadsutt grunnet høye strømpriser
- Heisproblematikk i oppgang C
- Flere forsikringssaker ved vannlekkasjer på bad i oppgang C
- Tvist med Balkongbygg ifm en skillevegg som fortsatt ikke er erstattet og lister rundt vinduer og karmen som er dårlige



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere innkrevde felleskostnader enn budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 855.519, -

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 527 000 større vedlikehold.

### 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 13.

### Lån

Sameiet Rosenborggaten 13 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 13

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggaten 13 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets 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.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KETf2-KP67S-SL5GY-1BWJ8-KENNI-E53YP



**SAMEIET ROSENBORGGATEN 13**  
**ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 934 903	1 911 432	2 394 000	3 273 000
Andre inntekter	3	233 768	1 000	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 168 671</b>	<b>1 912 432</b>	<b>2 419 000</b>	<b>3 273 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-16 920	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-120 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-4 855	-4 855	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 574	-6 669	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 588	-95 808	-101 000	-103 500
Konsulenthonorar	7	-22 373	-4 997	0	-10 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-350 805	-1 198 001	-1 426 996	-1 527 000
Forsikringer		-154 153	-152 843	-154 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-292 203	-280 667	-289 500	-332 500
Energi/fyring	10	-754 457	-774 053	-740 000	-806 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 446	-217 500	-217 000	-245 000
Andre driftskostnader	11	-290 541	-258 907	-175 500	-282 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 313 685</b>	<b>-3 133 268</b>	<b>-3 213 686</b>	<b>-3 585 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-145 014</b>	<b>-1 220 836</b>	<b>-794 686</b>	<b>-312 690</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 505	19 171	0	0
Finanskostnader	13	-181 562	-110 688	-138 000	-239 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-163 057</b>	<b>-91 517</b>	<b>-138 000</b>	<b>-239 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-308 070</b>	<b>-1 312 353</b>	<b>-932 686</b>	<b>-551 690</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-308 070	-1 312 353		

**SAMEIET ROSENBORGGATEN 13**  
**ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546**



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	4 853	9 708
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 853</b>	<b>9 708</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 873	1 603
Kundefordringer		2 292	0
Forskuddsbetalte kostnader		257 573	216 634
Driftskonto OBOS-banken		1 109 297	145 019
Skattetrekkkonto OBOS-banken		52	52
Sparekonto OBOS-banken		107	312 800
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 378 195</b>	<b>676 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-3 608 525	-3 300 455
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 608 525</b>	<b>-3 300 455</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 468 897	3 221 831
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 468 897</b>	<b>3 221 831</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 964	19 473
Leverandørgjeld		492 317	583 801
Påløpte renter		1 395	609
Annen kortsiktig gjeld		0	160 556
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>522 676</b>	<b>764 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 383 048</b>	<b>685 816</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.05.2023  
Styret i Sameiet Rosenborggaten 13

Thale Gaupset/s/

Annika Masud Pedersen/s/

Harald Baardseth/s/

Juni Borge Gottschalk/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 900 823
Terrasse	22 080
Bodleie	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 934 903</b>

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

Automatpenger	33 172
Kapitalinnkreving	199 996
Skilt	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>233 768</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 574.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 373
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 373</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 899
Drift/vedlikehold VVS	-4 126
Drift/vedlikehold elektro	-3 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-327 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 761
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-350 805</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-171 721
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-110 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-292 203</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 801
Fjernvarme	-707 657
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-754 457</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Diverse leiekostnader/leasing	-51 014
Lyspærer og sikringer	-2 571
Vaktmestertjenester	-109 484
Renhold ved firmaer	-89 915
Snørydding	-502
Andre fremmede tjenester	-1 340
Trykksaker	-19
Andre kontorkostnader	-27 871
Porto	-120
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 054
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-290 541</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 913
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 505</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 573
Renter på leverandørgjeld	-14 924
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-181 562</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	34 475
Avskrevet tidligere	-24 767
Avskrevet i år	-4 855
	4 853
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 853</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-4 855</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-950 000	
Nedbetalt tidligere	145 949	
Nedbetalt i år	27 924	
		-776 127

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 002 256	
Økning i år	-1 443 744	
Økning tidligere	-1 554 000	
Nedbetalt tidligere	138 476	
Nedbetalt i år	168 754	
		-3 692 770

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 468 897</b>
------------------------------------	--	-------------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72601882. 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 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 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.06.23

**Selskapsnummer:** 7546 **Selskapsnavn:** Sameiet Rosenborggaten 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Andre Karama er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90.000, -

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Thale Gaupset

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Andre Karama  
 Annika Pedersen  
 Juni Borge Gottschalk

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Jacopo Righetti

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.