



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 932 821
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		767 523	632 580
Sum inntekter		767 523	632 580
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	25 640
Annen driftskostnad		412 915	617 347
Sum kostnader		447 145	642 987
Driftsresultat		320 378	-10 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 999	8 704
Sum finansinntekter		8 999	8 704
Annen finanskostnad		214 201	129 655
Sum finanskostnader		214 201	129 655
Netto finans		-205 202	-120 951
Resultat før skattekostnad		115 176	-131 358
Årsresultat		115 176	-131 358
Totalresultat		115 176	-131 358
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 176	-131 358
Sum overføringer og disponeringer		115 176	-131 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 975 389	4 975 389
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 025	17 805
Sum fordringer		2 025	17 805
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 685	132 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 685	132 089
Sum omløpsmidler		155 710	149 895
SUM EIENDELER		5 131 099	5 125 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 558	113 383
Sum opptjent egenkapital		228 558	113 383
Sum egenkapital		229 858	114 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 060 700	4 134 691
Øvrig langsiktig gjeld		809 187	809 187
Sum annen langsiktig gjeld		4 869 887	4 943 878
Sum langsiktig gjeld		4 869 887	4 943 878
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 474	997
Leverandørgjeld		4 879	44 444
Skyldige offentlige avgifter			11 570
Annen kortsiktig gjeld			9 712
Sum kortsiktig gjeld		31 353	66 723
Sum gjeld		4 901 240	5 010 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 131 099	5 125 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445899

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 932 821
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 945 932 821
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		767 523	632 580
Sum inntekter		767 523	632 580
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	25 640
Annen driftskostnad		412 915	617 347
Sum kostnader		447 145	642 987
Driftsresultat		320 378	-10 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 999	8 704
Sum finansinntekter		8 999	8 704
Annen finanskostnad		214 201	129 655
Sum finanskostnader		214 201	129 655
Netto finans		-205 202	-120 951
Resultat før skattekostnad		115 176	-131 358
Årsresultat		115 176	-131 358
Totalresultat		115 176	-131 358
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 176	-131 358
Sum overføringer og disponeringer		115 176	-131 358



Organisasjonsnr: 945 932 821
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 975 389	4 975 389
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 025	17 805
Sum fordringer		2 025	17 805

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 685	132 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 685	132 089

Sum omløpsmidler		155 710	149 895
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 131 099	5 125 283
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 558	113 383



Sum opptjent egenkapital	228 558	113 383
Sum egenkapital	229 858	114 683
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 060 700	4 134 691
Øvrig langsiktig gjeld	809 187	809 187
Sum annen langsiktig gjeld	4 869 887	4 943 878
Sum langsiktig gjeld	4 869 887	4 943 878
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 474	997
Leverandørgjeld	4 879	44 444
Skyldige offentlige avgifter		11 570
Annen kortsiktig gjeld		9 712
Sum kortsiktig gjeld	31 353	66 723
Sum gjeld	4 901 240	5 010 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 131 099	5 125 283



Organisasjonsnr: 945 932 821
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

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



Til andelseiere i Romsdalsgaten III borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling 2024. 25. april 2024 kl. 17:00 i bakgården.

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne 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, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på 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.

BESKYTTET



Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

(Andelsnr./aksjenr.):

Generelt forslag for borettslag:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag.

Andelseierens signatur

Dato

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag
Avholdes torsdag 25. april 2024 kl. 17:00 i bakgården.

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 REGNSKAPET FOR 2023

A) Årsrapport og regnskap.

Årsrapporten og regnskapet for 2023 ligger vedlagt til innkallingen. Begge deler vil bli gjennomgått på Generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsrapport for 2023 og årsregnskap for 2023 godkjennes».

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets forslag til vedtak:

«Årets resultat for 2023 flyttes til egenkapital».

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

2023 var et år med en del arbeid for styret, slik det fremkommer av årsrapporten. I fjor ble styret honorert med kr. 30.000, noe som fremstår å være rundt snittet for liknende borettslag og sameier.

Styrets forslag til vedtak:

«Styreleder honoreres med kr. 15.000, og styremedlemmene honoreres med kr. 7.500 kr hver.»

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Steinar Aarum skal flytte og Maria Olsson har flyttet, av den grunn tar de ikke gjenvalg. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for varamedlemmer, men at det er behov for en styreleder og to styremedlemmer.

Morten Gundersen stiller til gjenvalg som styremedlem. Det er behov for at noen andre beboere også melder seg til verv som styremedlem og styreleder.

BESKYTTET



4

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.

14. april 2024
Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Steinar Aarum

Morten Gundersen

Maria Olsson

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Aarum	Romsdalsgata 3 B
Styremedlem	Morten Arnt Gundersen	Romsdalsgata 3 A
Styremedlem	Maria Olsson	Romsdalsgata 3 A

Generelle opplysninger om Romsdalsgaten III Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Romsdalsgaten III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945932821, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 326

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.

Romsdalsgaten III Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Styremøter:

Styret har gjennomført syv styremøter i 2023, første var 31. januar og siste var 12. desember.

Saker styret har jobbet med:

Etter Generalforsamlingen i 2023 ble det gjennomført en vellykket dugnad med Christies gate 22. På dugnaden ble det også kjørt bort mye hageavfall, sykler ble fjernet og blomster ble plantet. Det har også vært et bra epleår fra epletreet, og styret håper at alle beboere vil bistå med å holde bakgården fin til enhver tid.

I forbindelse med Oslo Street art ble det oppført et kunstverk av en kunstner på kortveggen til borettslaget. Kunstverket har fått mye oppmerksomhet, mange stopper opp for å ta bilder og det har vært delt på flere store sosiale medier kontoer.

Styret inngikk i 2023 en avtale med Global Connect om levering av fibernett fra februar 2024. Avtalen gikk ut på raskere og billigere internett enn det borettslaget hadde tidligere.

BESKYTTET



Styret inngikk en rammeavtale med Oslo Elektriske som innebærer rabatterte priser både for borettslaget og for hver enkelt bebor.

2023 var preget av stadige renteøkninger, dette påvirket også borettslaget økonomi, som innebar at styret måtte lage oppdaterte budsjetter og øke felleskostnadene ved flere anledninger. For å sørge for at felleskostnadene ikke måtte økes mer enn strengt nødvendig, i en periode med en stram økonomi for mange, valgte styret å utsette langsiktig vedlikeholdsarbeid.

I 2023 er normalt vedlikeholdsarbeid utført. Det ble i 2024, etter noen problemer i 2024 løst et problem med at sikringen til lyset i kjelleren slå ut jevnlig. En elektriker fant ut at det skyldtes at noen hadde koblet en vifte inn i en kontakt, det var ikke avklart med styret i borettslaget. Det er problem med en slukkasse som medfører at det kommer noe regn inn i en leilighet i borettslaget. Styret prøvde ved mange anledninger å få noen fagfolk til å utbedre det mot slutten av 2023, men ingen fagfolk ville ta jobben, antageligvis grunnet at det er estimert til å koste lite for borettslaget, og dermed være en liten jobb for et firma. Styret jobber videre med å utbedre dette i 2024.

Vinteren 2023/2024 brukte styret mye tid på manuelt og mindre vedlikehold. Det vil si salte, måke, tilpasse dører som ikke lukket seg på grunn av temperaturforandringer og ikke minst på å fjerne istapper fra taket.

Fremtidige planer:

- Løpende nødvendig vedlikehold
- Utbedring av pålegg fra Branntilsynet. Det er budsjettet inn kostnaden i budsjettet i 2024.

Saker som styret ønsker å informere om:

Styret meldte borettslaget inn i Huseiernes landsforbund i 2023. Der kan styret få bistand ved behov, det kan gjøre det enklere å rekruttere andre inn i styret senere.

I mange år har Christies gate 22 hatt konkrete planer om større utbedringer av eget bygg, herunder drenering, oppussing av fasade og å lage leiligheter på loftet. Dette har vært varslet flere ganger de siste årene, uten at det har skjedd noe mer. Eventuelle utbedringer vil påvirke bruken av bakgården midlertidig. Borettslaget fikk nabovarsel sommeren 2023 med planlagt oppstart på høsten, det har blitt utsatt. Vi har ikke fått forespeilet noe nytt oppstartstidspunkt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene har blitt justert opp, for å dekke økte rentekostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vi har brukt mindre penger på vedlikehold, enn hva som ble budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renteutgifter på lånet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150.000 til vedlikehold som omfatter fortløpende vedlikehold, samt penger som er satt av til å utbedre påleggene vi fikk fra brannvesenet i 2022. Fristen er 31.12.2024. Dette er noe av det første som nytt styre bør starte med.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Romsdalsgaten III Borettslag.

Lån

Romsdalsgaten III Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS, per 01.04.24 er lånet på 4 049 683 kr. Nominell rente er for tiden på 6,14%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Finanskostnader

Rentekostnaden på lånet er fortsatt høy. Kostnaden har ikke kommet med i budsjettet, mer er budsjettert med og lagt inn i oppdatert budsjett som styret operer med. Det budsjetteres med finanskostnader (rentekostnader) på 241 342 kr. Det innebærer med at vi budsjetter med at vi akkurat går i pluss i henhold til oppdatert budsjett.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlegg 1: Årsregnskap

Vedlegg 2: Revisors beretning



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		83 172	316 620	83 172	124 357
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		115 176	-131 358	22 323	242 254
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-73 991	-102 090	0	-68 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		41 185	-233 448	22 323	174 254
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		124 357	83 172	105 495	298 611

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		155 710	149 895
Kortsiktig gjeld		-31 353	-66 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		124 357	83 172

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

2

Romsdalsgaten III Borettslag

ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	767 523	632 580	748 542	848 954
SUM DRIFTSINNTEKTER		767 523	632 580	748 542	848 954
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 572	-6 740	-7 000	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-26 475	-25 456	-27 040	-28 121
Konsulenthonorar	6	-2 175	-2 700	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-15 423	-238 637	-100 000	-150 000
Forsikringer		-81 887	-75 556	-81 887	-88 500
Kommunale avgifter	8	-146 905	-125 174	-150 072	-166 579
Energi/fyring		-37 256	-45 884	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 798	-63 018	-71 220	-52 000
Andre driftskostnader	9	-27 424	-34 181	-38 000	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-447 145	-642 987	-556 219	-616 700
DRIFTSRESULTAT		320 378	-10 407	192 323	232 254
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 999	8 704	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-214 201	-129 655	-180 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-205 202	-120 951	-170 000	10 000
ÅRSRESULTAT		115 176	-131 358	22 323	242 254
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		115 176	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-131 358		

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

3

Romsdalsgaten III Borettslag

ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 425 389	4 425 389
Tomt		550 000	550 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 975 389	4 975 389
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 990	17 805
Driftskonto OBOS-banken		153 685	123 339
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 750
SUM OMLØPSMIDLER		155 710	149 895
SUM EIENDELER		5 131 099	5 125 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		228 558	113 383
SUM EGENKAPITAL		229 858	114 683
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 060 700	4 134 691
Borettsinnskudd	14	809 187	809 187
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 869 887	4 943 878

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

4

Romsdalsgaten III Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	4 879	44 444
Skyldige offentlige avgifter	0	11 570
Påløpte renter	21 350	997
Påløpte avdrag	5 124	0
Påløpte kostnader	0	9 712
SUM KORTSIKTIG GJELD	31 353	66 723

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		5 131 099	5 125 283
Pantstillelse	15	6 009 187	6 009 187
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024 26 March 2024
Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Steinar Aarum

Morten Arnt Gundersen

Maria Olsson

DocuSigned by:

85CB08E8B398464...

DocuSigned by:

8D80EDEA91A94F3...

DocuSigned by:

11705E918E584D9...

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

5

Romsdalsgaten III Borettslag

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	701 275
TV	66 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	767 523

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 572.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 175
SUM KONSULENTHONORAR	-2 175

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-2 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 008
Kostnader dugnader	-1 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 423

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

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

6

Romsdalsgaten III Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-897
Vann- og avløpsavgift	-73 218
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 905

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-24 885
Andre fremmede tjenester	-224
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 424

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	453
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 546
SUM FINANSINNTEKTER	8 999

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-214 201
SUM FINANSKOSTNADER	-214 201

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1989-91	4 425 389
SUM BYGNINGER	4 425 389

Gnr 227/ bnr 326

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 200 000
Nedbetalt tidligere	1 065 309
Nedbetalt i år	73 991
	-4 060 700
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 060 700

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

7

Romsdalsgaten III Borettslag

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-809 187
SUM BORETTSINNSKUDD	-809 187

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	809 187
Pantelån	4 060 700
Påløpte avdrag	5 124
TOTALT	4 875 011

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 425 389
Tomt	550 000
TOTALT	4 975 389

BESKYTTET



DocuSign Envelope ID: 2E58DB0F-77D7-4446-907A-6590AF68D8A2

8

Romsdalsgaten III Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82056462. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KSHQ8-TOCV8-2GAS0-4U71U-QFAJF-CYDWM



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 13:12:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KSHQ8-TOCV8-2GAS0-4U71U-QFAJF-CYDWM

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/validator>