



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 376 915	20 026 071
Sum inntekter		18 376 915	20 026 071
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	20 602
Annen driftskostnad		4 369 148	4 185 845
Sum kostnader		4 703 525	4 503 106
Driftsresultat		13 673 390	15 522 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 898	125
Sum finansinntekter		5 898	125
Annen finanskostnad		4 311 546	2 794 388
Sum finanskostnader		4 311 546	2 794 388
Netto finans		-4 305 648	-2 794 263
Ordinært resultat før skattekostnad		9 367 743	12 728 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 367 743	12 728 701
Årsresultat		9 367 743	12 728 701
Totalresultat		9 367 743	12 728 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 367 743	12 728 701
Sum overføringer og disponeringer		9 367 743	12 728 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 903	51 505
Sum varige driftsmidler		471 830 903	471 851 505
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Andre fordringer		129 294	
Sum finansielle anleggsmidler		300 994	171 700
Sum anleggsmidler		472 131 897	472 023 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		520 965	1 038 223
Sum fordringer		521 000	1 038 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 803 918	2 041 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 803 918	2 041 769
Sum omløpsmidler		3 324 918	3 079 993
SUM EIENDELER		475 456 815	475 103 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 196 852	52 829 109
Sum opptjent egenkapital		62 196 852	52 829 109
Sum egenkapital		62 796 852	53 429 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176 184 000	185 415 000
Øvrig langsiktig gjeld		236 028 650	235 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		412 212 650	421 315 000
Sum langsiktig gjeld		412 212 650	421 315 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 271	16 256
Leverandørgjeld		413 042	6 541
Annen kortsiktig gjeld			336 292
Sum kortsiktig gjeld		447 313	359 088
Sum gjeld		412 659 963	421 674 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 456 815	475 103 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502886

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 376 915	20 026 071
Sum inntekter		18 376 915	20 026 071
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	20 602
Annen driftskostnad		4 369 148	4 185 845
Sum kostnader		4 703 525	4 503 106
Driftsresultat		13 673 390	15 522 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 898	125
Sum finansinntekter		5 898	125
Annen finanskostnad		4 311 546	2 794 388
Sum finanskostnader		4 311 546	2 794 388
Netto finans		-4 305 648	-2 794 263
Ordinært resultat før skattekostnad		9 367 743	12 728 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 367 743	12 728 701
Årsresultat		9 367 743	12 728 701
Totalresultat		9 367 743	12 728 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 367 743	12 728 701
Sum overføringer og disponeringer		9 367 743	12 728 701



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 903	51 505
Sum varige driftsmidler		471 830 903	471 851 505
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Andre fordringer		129 294	
Sum finansielle anleggsmidler		300 994	171 700
Sum anleggsmidler		472 131 897	472 023 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		520 965	1 038 223
Sum fordringer		521 000	1 038 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 803 918	2 041 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 803 918	2 041 769
Sum omløpsmidler		3 324 918	3 079 993
SUM EIENDELER		475 456 815	475 103 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital	600 000	600 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	62 196 852	52 829 109
Sum opptjent egenkapital	62 196 852	52 829 109
Sum egenkapital	62 796 852	53 429 109
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	176 184 000	185 415 000
Øvrig langsiktig gjeld	236 028 650	235 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	412 212 650	421 315 000
Sum langsiktig gjeld	412 212 650	421 315 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 271	16 256
Leverandørgjeld	413 042	6 541
Annen kortsiktig gjeld		336 292
Sum kortsiktig gjeld	447 313	359 088
Sum gjeld	412 659 963	421 674 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	475 456 815	475 103 197



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM 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



Årsmøte 2023

Rosenholm Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 27. mars 2023

Selskapsnummer: 530





Velkommen til årsmøte i Rosenholm Borettslag

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 20. mars kl. 13:00 og lukker 27. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/530>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på 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.

VALG

Når det gjelder valg av nye styremedlemmer og delegater til OBOS sin generalforsamling vil det bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling så fort som mulig. Bakgrunnen er at kandidaten som valgkomiteen hadde innstilt som ny styreleder likevel ikke ønsket å stille. Det er derfor hensiktsmessig å avholde generalforsamlingen som planlagt, men utsette valg.

De som ønsker å stille til valg kan kontakte valgkomiteen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag: Retningslinjer garasjeanlegg
6. Innkomne forslag: Avvikling vektertjeneste og overvåking
7. Fastsettelse av honorarer



Med vennlig hilsen,
Styret i Rosenholm Borettslag



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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christer Eide Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tor Arne Sollien og Sylvia Kivle 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Innkome forslag: Retningslinjer garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag finnes det ikke retningslinjer for bruk av garasjen. Det medfører uønsket bruk som vasking av biler og annet mekanisk arbeid. I garasjen er det ikke avløp for å ta unna vann i forbindelse med vasking av bil. Olje og annet søl blir liggende, eller trekker ned i bakken som utgjør et miljøproblem. Det er viktig for oss å ha regler som gjør det lettere for oss å holde det rent og ryddig i garasjen.

Styret ønsker at følgende legges inn i husordensreglene:

"Retningslinjer og regler for bruk av garasjeanlegget

1. I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
2. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller materialer som er lett antennbare i garasjeanlegget.
3. Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
4. Bilvask (utvendig) skal ikke foregå i garasjen da dette ikke er lagt til rette for.



5. Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er

sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

6. Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

7. Vedlikehold av el-lader er den enkelte bruker ansvarlig for og må påse at den blir brukt i henhold til forskriftene.

Både brukere og eiere av garasjeanlegget er ansvarlig for at retningslinjene til enhver tid blir fulgt.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres i henhold til forslaget.

Sak 6

Innkommne forslag: Avvikling vektertjeneste og overvåking

Forslag fremmet av:

Ida Smedstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det stemmes over om borettslaget skal avslutte vektertjeneste og overvåking av innganger til garasjeanlegg.

Argumenter for å avslutte:

- I en tid der renter og andre kostnader øker er det blitt betydelig dyrere å bo i borettslaget vårt. Å avslutte avtalen med vekterselskapet vil være med på å redusere utgiftene noe.

- Politiet prioriterer sjelden etterforskning av innbrudd i boder og/eller hærverk. Dermed er det liten/ingen interesse i eventuelle opptak

- Det er enkelt å skjule ansikt/andre kjennetegn når man går inn/forlater anlegget

- Personvern hensyn:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/er-det-lov-med-kameraovervaking/>

Styrets innstilling



Vi fortsetter avtalen som har bindingstid frem til sommeren 2024. Avtalen koster i dag 46.300 kr i året. Anbefaler at forslaget tas opp igjen før neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Borettslaget avslutter avtale om vektertjeneste og video-overvåking i garasjeanlegg.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Eide Larsen	Liakollveien 38
Styremedlem	Torgeir Einarsønn Danielsen	Liakollveien 38
Styremedlem	Melchor Sarmiento	Liakollveien 32
Styremedlem	Anne-Grethe Dahl Terjesen	Liakollveien 48 B
Styremedlem	Britt Ytterstad	Liakollveien 44 B
Varamedlem	Bouchra Fellah	Liakollveien 32
Varamedlem	Ida Kjelstad Guldbakke	Liakollveien 32
Varamedlem	Cecilie Trogstad Johnsen	Liakollveien 44 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christer Eide Larsen Liakollveien 38

Varadelegert

Anne-Grethe Dahl Terjesen Liakollveien 48 B

Valgkomiteen

Kim André Foss Karlsen Liakollveien 36
Hennie Malene Larsen Lilleby Liakollveien 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rosenholm@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Rosenholm Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Rosenholm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 846475702, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 152 183

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2019.

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.



Rosenholm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har, med unntak av juli, desember og januar måned, avholdt fra ett til to møter hver måned. Totalt 9 formelle møter i løpet av 2022/2023. I tillegg har vi tatt enkelte saker ad hoc med uformelle møter når det har vært påkrevd og formålstjenlig. Videre har vi arrangert brannøvelse, vært i møte med forliksrådet og advokat Line Parelius.

Gjennom året har styret aktivt brukt Vibbo for å dele informasjon med beboerne om pågående saker og hendelser i borettslaget. Mange beboere bruker Vibbo aktivt til å kommentere og sende henvendelser til styret. Merk at styret ikke besvarer spørsmål på borettslagets Facebook-gruppe (Rosenholm Borettslag). Hver andelseier har i tillegg all informasjon vedrørende leiligheten tilgjengelig i inAttika. Styret har svart på over 100 store og små henvendelser via meldingstjenesten på Vibbo og 125 via epost.

I tillegg til forefallende- og rutinemessige oppgaver, har vi over tid jobbet med følgende hovedsaker:

- Forberedelser til og gjennomføring av møte hos forliksrådet.
- Sett på planer i forbindelse med grønt området.
- Brannøvelse.
- Redusering av energibruk.

Møte hos forliksrådet:

Den 24 oktober var det satt opp møte mellom borettslaget og Obos nye hjem (Obos) hos forliksrådet. Det var 14 punkter vi var uenig i at ikke var en reklamasjon vi valgte derfor å gå til dette skrittet. I forkant av møtet har det vært et møte med advokaten fysisk, og den del korrespondanse via epost. Borettslaget ble representert av Styreleder Christer og Advokat Line A. Parelius. Siden Obos ikke møtte endte det med en fraværdom i vår favør på alle punkter. Det var ikke meldt om oppfriskning eller at dommen ble tatt videre til tingretten innen fristen 19 desember 2022. Dommen er derfor rettskraftig.

De største punktene vi fikk medhold i:

- Dørene på svalgangene på baksiden av bygg A til C skulle få montert låser og dørpumper slik at sikkerheten bedre ivaretas.
- Montering av dør og lås på rømningstrappene i bygg A til C slik at uvedkommende ikke bruker trappene til å komme seg rundt.
- Utbedring av garasjegrulv slik at det ikke samler seg store mengder vann i plan 2.

Vi fikk også medhold på litt mindre punkter som utbedring av plantekasser foran bygg C og tildekking av isolasjon rundt omkring i borettslaget, utbedring av etasjemerking slik at denne er i tråd med matrikkel i bygg A til C og utbedring av ventilasjon til tekniske rom i bygg D til H for å nevne noen.

Arbeidet med å forberede saken til forliksrådet er det som har tatt det meste av tiden til styret å arbeide med siden forrige generalforsamling.



Grøntområdet:

Ved forrige generalforsamling ble det vedtatt flere prosjekter i forbindelse med uteområdene. Vi har hatt møte med gartner som mente at på grunn av grunnforholdene så er det vanskelig å få plantet trær, eller andre store busker foran plattingen. Vi ble anbefalt å se på alternativer som er lavere. Styret har mottatt oversendt pristilbud angående lekeplass ved trafo og vurderte det dit at med de kostnadsøkningene vi møtte ellers fra våre leverandører at det ikke var forsvarlig å gjennomføre på nåværende tidspunkt. Vi har derfor valgt å utsette prosjektene til økonomien stabiliserer seg.

Vi har også mottatt et nytt tilbud på solceller. Her var det også en kraftig prisøkning og det må være en vedvarende høy strømpris, langt over det som har vært vanlig i en periode på 7-8 år for at investeringen skal lønne seg. Vi har derfor ikke jobbet videre med prosjektet siden det har vært store spørsmålsteget og lønnsomheten i prosjektet.

Usikkerhetsmomentene handler i stor grad om at mye av økningen i energipriser kommer av to faktorer: Den russiske krigføringen i Ukraina og innføringen av fase 4 i European Emission Trading System (EU ETS) i 2021. I fase 4 blir antall CO2 kvoter redusert mye raskere hvert år enn i steg 3, noe som førte til en sterk økning i CO2 prisen i 2021. I 2022 er mye av den høye prisen på energi knyttet til krigen i Ukraina. Når den russiske krigføringen i Ukraina forhåpentligvis snart tar slutt er det usikkert hva som skjer med tilgang på energi igjen og prisutvikling.

Nærmere om erfaringer fra brannøvelse:

I august gjennomførte vi brannøvelse. Det var veldig fint å se at så mange deltok på øvelsen, og vi fikk nyttig erfaring med hvordan evakuering ved en eventuell brann vil foregå. Vi oppdaget noen få utfordringer som kan oppstå ved en brann. Der hovedpunktet er at for mange blir stående ved veien foran bygningen slik at brannvesenet ikke kommer til. En farlig situasjon ved eventuell brann. Viktig at alle går til de definerte møteplassene. Andre erfaringer er at beboere i er blitt informert av Obos ved innflytting at brannalarmen er koblet til brannvesenet. Det gjelder kun Bygg A til C. Ved eventuell brann i bygg D til H må brannvesenet ringes.

Redusering av energibruk:

Kostnader knyttet til fjernvarme på fellesarealene er en av de største utgiftspostene til borettslaget. Med prisene som er i dag er det den tredje største utgiftsposten vi har etter kommunale avgifter og vaktmestertjeneste inkludert sommer og vintervedlikehold. Vi i styret har derfor fått justert temperaturen i garasjen og justert ovnene i oppgangene slik at vi kan redusere våre kostnader. Når vi etterhvert får dørlåser og dørpumper på dørene i bygg A til C vil det hjelpe til med å redusere utgiftene siden det alltid står en eller flere dører åpne og slipper ut varme. Vi har også fått installert deksler over nødåpnerene for røyklukene med sirene slik at det forhåpentligvis blir slutt på at disse åpnes.

**Avsluttende bemerkninger:**

Borettslaget er fremdeles ganske ungt, og vedlikeholdsbehovet har hittil vært lavt. Vi tar høyde for i budsjettet for 2023 at vedlikeholdsbehovet øker noe. I 2022 har det vært flere innbrudd knyttet til garasjeanlegget. Så vidt vi i styret vet om har det i størst mulig grad gått ut over dører knyttet til å komme seg inn og ut og til tekniske rom. Når byggene nå blir tilstrekkelig sikret, vil det forhåpentligvis avhjelpe situasjonen. For at det skal ha en effekt er det viktig at alle sørger for at dører lukker og låser seg skikkelig når man går inn og ut av bygningene. Vi hadde også en hyggelig sommer/ høstfest, og det var hyggelig at så mange tok turen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Lån

Rosenholm Borettslag har lån i OBOS-Banken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en effektiv flytende rente på 3,87%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 154 300. Dette er en økning på 6220 kroner fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosenholm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 15 av 32 Årsrapport 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



530 ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 720 905	2 636 601	2 720 904	2 877 605
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 367 743	12 728 701	35 000	-90 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 20 602	20 602	0	0
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	19 -9 231 000	-12 665 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-644	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	156 701	84 303	35 000	-90 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 877 605	2 720 905	2 755 904	2 787 605
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 324 918	3 079 993		
Kortsiktig gjeld	-447 313	-359 088		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 877 605	2 720 905		



530 - ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 311 388	2 794 349	2 586 156	5 814 216
Innkrevde felleskostnader	2	4 720 890	4 519 501	4 727 844	5 175 784
Andre inntekter	3	113 637	47 221	5 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 145 915	7 361 071	7 319 000	11 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-36 660	-40 000	-45 000
Styrehonorar	5	-270 000	-260 000	-270 000	-280 000
Avskrivninger	15	-20 602	-20 602	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-7 795	-10 000	-15 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-148 080	-144 470	-150 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-27 135	-54 864	-60 000	-40 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-952 641	-1 186 739	-1 035 000	-1 234 000
Forsikringer		-234 732	-212 791	-235 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-947 628	-909 690	-940 000	-1 132 000
Energi/fyring	10	-633 013	-358 042	-355 000	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		-625 861	-575 815	-600 000	-670 000
Andre driftskostnader	11	-765 932	-711 639	-598 000	-473 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 703 525	-4 503 106	-4 317 000	-4 924 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		4 442 390	2 857 964	3 002 000	6 166 000
Innbetalt andel fellesgjeld		9 231 000	12 665 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 673 390	15 522 964	3 002 000	6 166 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 898	125	0	0
Finanskostnader	13	-4 311 546	-2 794 388	-2 967 000	-6 256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 305 648	-2 794 263	-2 967 000	-6 256 000
ÅRSRESULTAT		9 367 743	12 728 701	35 000	-90 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 367 743	12 728 701		



530 - ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	470 054 000	470 054 000
Tomt		1 746 000	1 746 000
Andre varige driftsmidler	15	30 903	51 505
Aksjer og andeler	16	171 700	171 700
Miljøbankkonto, øremerket		129 294	0
SUM ANLEGGSMIDLER		472 131 897	472 023 205
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 298	53 055
Andre kortsiktige fordringer	17	70 078	94 308
Energiavregning	18	391 589	890 861
Driftskonto OBOS-banken		2 599 226	1 955 295
Sparekonto OBOS-banken		204 692	86 475
SUM OMLØPSMIDLER		3 324 918	3 079 993
SUM EIENDELER		475 456 815	475 103 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 5000		600 000	600 000
Opptjent egenkapital	19	62 196 852	52 829 109
SUM EGENKAPITAL		62 796 852	53 429 109
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	176 184 000	185 415 000
Borettsinnskudd	21	235 900 000	235 900 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	128 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		412 212 650	421 315 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		413 042	6 541
Påløpte renter		34 271	16 256
Annen kortsiktig gjeld		0	336 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		447 313	359 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 456 815	475 103 197



13

Rosenholm Borettslag

Pantstillelse	23	471 800 000	471 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023,

STYRET I ROSENHOLM BORETTSLAG

Christer Eide Larsen

Torgeir Einarsønn Danielsen

Melchor Sarmiento

Anne-Grethe Dahl Terjesen

Britt Ytterstad

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	224 100
Andre overfør./anvendelser	-5 550
Felleskostnader	4 502 640
Reg.kapitalkostnader IN	288 415
Kapitalkostnader IN	4 022 973
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 311 388

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 721 190**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-300
-------------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 720 890**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	111 942
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 695

SUM ANDRE INNTEKTER **113 637**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-38 775**

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 666
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 969
Verliin Landskapsarkitektur	-1 500

SUM KONSULENTHONORAR **-27 135**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-101 485
Drift/vedlikehold VVS	-305 065
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 492
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 398
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-226 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 745
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-1 118

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-952 641**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-574 440
Renovasjonsavgift	-373 188

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-947 628**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-306 227
Fjernvarme	-321 787
Andre fyringskostnader	-5 000

SUM ENERGI / FYRING **-633 013**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Verktøy og redskaper	-1 047
Vaktmestertjenester	-422 381
Vakthold	-64 196
Renhold ved firmaer	-194 588
Andre fremmede tjenester	-59 621
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 061
Andre kontorkostnader	-1 060
Telefon, annet	-344
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-8 746

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-765 932**

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 087
Andre renteinntekter	26
SUM FINANSINNTEKTER	5 898

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-4 311 388
OSLO KOMMUNE	-140
Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-4 311 546

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	470 054 000
SUM BYGNINGER	470 054 000

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.191/bnr.152 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	82 408
Avskrevet tidligere	-30 903
Avskrevet i år	-20 602
	30 903
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 903

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-20 602****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 17 Pålydende: 10 100 Balanseført verdi: 171 700.

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500.

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-10 000
Avregningskonto	80 078
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 078

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 276 295
SUM INNTEKTER	-1 276 295

KOSTNADER

Techem	75 439
Fjernvarme	1 592 446
SUM KOSTNADER	1 667 884

SUM ENERGIAVREGNING	391 589
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 480 852
Egenkapital fra IN tidligere	50 485 000
Egenkapital fra IN 2022	9 231 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 196 852

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Bolikreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

	-235 900
Opprinnelig, 2019	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	50 485 000
Nedbetalt i år, IN	9 231 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-176 184 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2024.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/09-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2024	
4010		550
3012, 4002		600
5002		700
3013, 3025		1 150
1002, 3001		1 350
1003, 1007, 2014		1 400
1008, 3019		1 450
1004, 1012		1 500
1011, 1022, 1023		1 550
1014, 1018, 1019, 1026, 1027, 1031		1 600
2026, 2027		1 600
1015, 1020, 2010, 2022, 2023		1 700
1021, 1024, 2015, 2018, 2019, 2030		1 750
2031, 3031		1 750
1001, 1005, 1013, 1016, 1017, 1025		1 800
1028, 1029, 1032, 5006		1 800
1006, 3011, 3022, 3023		1 850
2006, 3014, 3015, 3018, 3026, 3027		1 900
3030		1 900
1009, 5001		1 950
2002, 3002		2 000
2011		2 050
1010, 3006, 4006		2 100
3003, 3005		2 150
3010		2 200
4003		2 250
4011		2 350
5010		2 500
5011		2 550
3008		2 600
2009		2 700
2004, 3004, 4005		2 750
2016, 2017, 2020, 2021, 2024, 2025		2 800
2028, 2029, 3009		2 800
2013		2 850
3021, 3024		2 950
2012, 3016, 3020, 3028, 3029, 3032		3 000
4009		3 000
5004, 5008		3 150

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-235 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-235 900 000

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-128 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-128 650

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	235 900 000
Pantelån	176 184 000
Beregnete IN forpliktelser	59 716 000
TOTALT	471 800 000

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

Bygninger	470 054 000
Tomt	1 746 000
TOTALT	471 800 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6870853. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



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 20.03.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.23

Selskapsnummer: 530 **Selskapsnavn:** Rosenholm Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christer Eide Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tor Arne Sollien og Sylvia Kivle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 Innkomne forslag: Retningslinjer garasjeanlegg

Husordensreglene oppdateres i henhold til forslaget.

For

Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Avvikling vektertjeneste og overvåking

Borettslaget avslutter avtale om vektertjeneste og video-overvåking i garasjeanlegg.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

For

Mot

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
E-post: oef@obos.no

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