



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 523 987  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSELIA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS v/Roselia 1 borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		729 930	534 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 445</b>	<b>551 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>747 555</b>	<b>942 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 150	8 726
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 150</b>	<b>8 726</b>
Annen finanskostnad		335 314	416 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 314</b>	<b>416 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 164</b>	<b>-407 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 391	534 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 750 000	24 750 000
Sum varige driftsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 446	160 828
Sum fordringer		25 446	160 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 306	937 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 306	937 300
Sum omløpsmidler		958 752	1 098 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 124 364	2 703 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 124 364</b>	<b>2 703 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 125 864</b>	<b>2 705 473</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 152 502	15 578 386
Øvrig langsiktig gjeld		7 425 000	7 425 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 577 502</b>	<b>23 003 386</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 577 502</b>	<b>23 003 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		580	981
Leverandørgjeld		4 806	138 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 386</b>	<b>139 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 582 888</b>	<b>23 142 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440616

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 523 987  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSELIA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS v/Roselia 1 borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		729 930	534 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 445</b>	<b>551 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>747 555</b>	<b>942 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 150	8 726
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 150</b>	<b>8 726</b>
Annen finanskostnad		335 314	416 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 314</b>	<b>416 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 164</b>	<b>-407 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 391	534 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 446	160 828
Sum fordringer		25 446	160 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 306	937 300
Sum omløpsmidler		958 752	1 098 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 124 364	2 703 973



Sum opptjent egenkapital	3 124 364	2 703 973
Sum egenkapital	3 125 864	2 705 473
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 152 502	15 578 386
Øvrig langsiktig gjeld	7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 577 502	23 003 386
Sum langsiktig gjeld	22 577 502	23 003 386
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	580	981
Leverandørgjeld	4 806	138 288
Sum kortsiktig gjeld	5 386	139 269
Sum gjeld	22 582 888	23 142 655
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

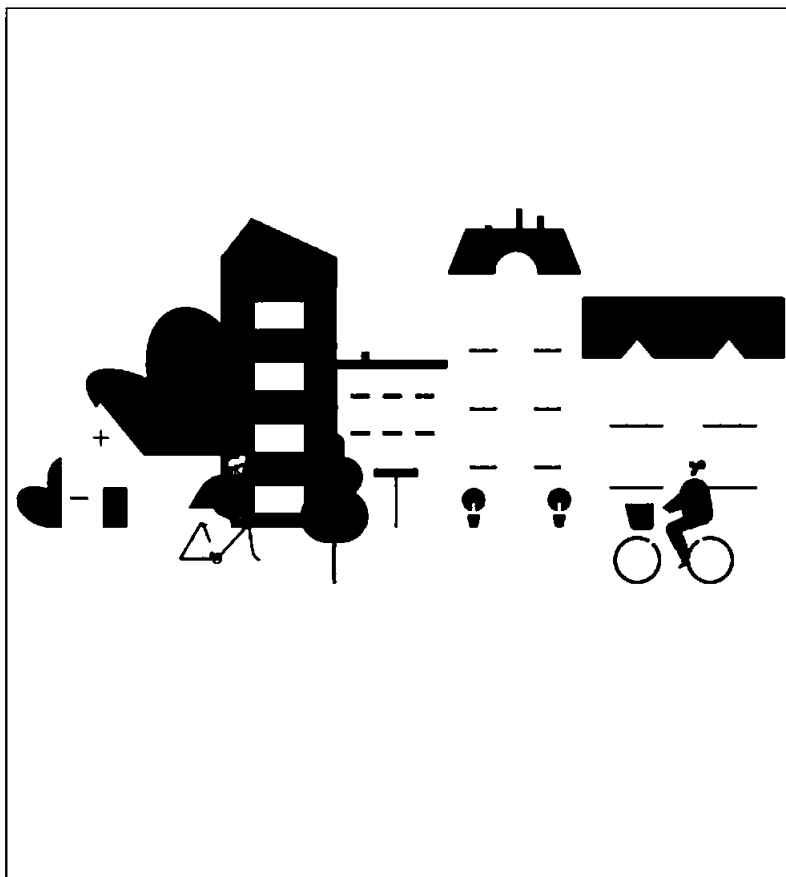
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3620 Roselia 1 Borettslag





## **Til andelseierne i Roselia 1 Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 1 juni 2021 kl.17:00 på felles parkeringsplass.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Roselia 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Roselia 1 Borettslag  
avholdes tirsdag 1 juni 2021 kl.17:00 på felles parkeringsplass.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 15.04.2021  
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Skjeltnor Andresen /s/ Ashor Maama Ishak /s/ Rita Kalmar /s/  
Nils Henrik Pedersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Randi Skjeltorp Andresen, på valg 2022	Nellikbuen 65
Styremedlem	Ashor Maama Ishak, på valg 2022	Nellikbuen 57
Styremedlem	Rita Kalmar, på valg 2021	Nellikbuen 61
Styremedlem	Nils Henrik Pedersen, på valg 2022	Nellikbuen 43
Varamedlem	Bodil Sundsten, på valg 2021	Nellikbuen 41

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Roselia 1 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Roselia 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986523987, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Nellikbuen 41-69

Gårds- og bruksnummer:

203      597

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Roselia 1 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 494 000.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 746 445.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 420 391 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 953 366 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. 00

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 4% økning av de kommunale avgiftene og uendret eiendomsskatt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 ble budsjettet med kr 65 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Roselia 1 Borettslag.

### Lån

Roselia 1 Borettslag har lån i Eika og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr.53 000 til forretningsfører.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Roselia 1 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Roselia 1 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Roselia 1 Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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


### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Sarpsborg, 20. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## ROSELIA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>958 859</b>	<b>813 664</b>	<b>958 859</b>	<b>953 366</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		420 391	534 940	499 581	609 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-425 884	-389 745	-390 000	-459 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 493</b>	<b>145 195</b>	<b>109 581</b>	<b>150 461</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>953 366</b>	<b>958 859</b>	<b>1 068 440</b>	<b>1 103 827</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		958 752	1 098 128		
Kortsiktig gjeld		-5 386	-139 269		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>953 366</b>	<b>958 859</b>		



**ROSELIA 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 494 000	1 494 000	1 494 000	1 494 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 515	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-51 975	-50 510	-52 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-2 363	-10 234	-3 000	-3 000
Kontingenter		0	-7 470	0	0
Drift og vedlikehold	7	-176 258	-45 038	-60 000	-40 000
Forsikringer		-62 970	-56 500	-59 000	-65 000
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-65 504
Kommunale avgifter	8	-181 602	-176 798	-186 000	-186 720
TV-anlegg/bredbånd		-72 357	-63 905	-64 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-113 277	-55 150	-58 700	-113 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-746 445</b>	<b>-551 724</b>	<b>-568 919</b>	<b>-622 039</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>747 555</b>	<b>942 276</b>	<b>925 081</b>	<b>871 961</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 150	8 726	7 400	7 500
Finanskostnader	11	-335 314	-416 062	-432 900	-270 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-327 164</b>	<b>-407 336</b>	<b>-425 500</b>	<b>-262 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>420 391</b>	<b>534 940</b>	<b>499 581</b>	<b>609 461</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		420 391	534 940		



Roselia 1 Borettslag

### ROSELIA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

#### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	24 750 000	24 750 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 750 000</b>	<b>24 750 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		25 446	160 828
Driftskonto OBOS-banken		924 553	928 550
Innestående i andre banker		8 753	8 750
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>958 752</b>	<b>1 098 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 124 364	2 703 973
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 125 864</b>	<b>2 705 473</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	15 152 502	15 578 386
Borettsinnskudd	14	7 425 000	7 425 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 577 502</b>	<b>23 003 386</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 806	138 289
Påløpte renter		580	981
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 386</b>	<b>139 269</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 708 752</b>	<b>25 848 128</b>
Pantstillelse	15	26 075 000	26 075 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.04.2021  
Styret i Roselia 1 Borettslag



Randi Skjeltorp Andresen /s/

Ashor Maama Ishak /s/

Rita Kalmar /s/

Nils Henrik Pedersen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån	954 000
Felleskostnader	540 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 494 000</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 515</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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 363</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 450
Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 858
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-176 258</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 720
Kommunale avgifter	-106 882
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-181 602</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 408
Vaktmestertjenester	-75 111
Snørydding	-9 500
Andre fremmede tjenester	-7 470
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-548
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 277</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	399
Renter bank	3
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 748
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 150</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-204 723
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 429
Renter på leverandørgjeld	-162
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-335 314</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	24 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 750 000</b>

Tomten er festet til den sies opp av fester.

Gnr.203/bnr.597

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****TERRA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	1 487 310
Nedbetalt i år	259 987
	-9 252 703

**OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-7 003 952
Nedbetalt tidligere	938 256
Nedbetalt i år	165 897
	-5 899 799

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 152 502</b>
------------------------------------	--------------------



Roselia 1 Borettslag

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-7 425 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 425 000</b>

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	15 152 502
<b>TOTALT</b>	<b>22 577 502</b>

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

Bygninger	24 750 000
<b>TOTALT</b>	<b>24 750 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har 2 stk. parkeringsplasser til hver andelseier. Andelseier i nr.55, har 1 stk. parkering utenfor egen bolig samt 1 stk. parkering utenfor til høyre ved andel 57.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76602593. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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



### **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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2019	Vedlikehold ventilasjonsanlegg
2017 - 2017	Malt utvendig
2015 - 2016	Beplantet felles uteområde



3620 Roselia 1 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



---

Hammersborg Torg 1  
Postboks 6666 St. Olavs Plass  
0129 OSLO  
Telefon 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

---