



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 424 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSELIA III BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Roselia III 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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 15.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		440 400	440 400
Sum inntekter		440 400	440 400
Kostnader			
Lønnskostnad		68 074	78 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 551	4 551
Annen driftskostnad		384 542	339 332
Sum kostnader		457 168	422 737
Driftsresultat		-16 768	17 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108	276
Sum finansinntekter		108	276
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		108	276
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 660	17 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 660	17 939
Årsresultat		-16 660	17 939
Totalresultat		-16 660	17 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 660	17 939
Sum overføringer og disponeringer		-16 660	17 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 526 500	19 526 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 023	124 574
Sum varige driftsmidler		19 646 523	19 651 074
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 646 523	19 651 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 519	9 675
Sum fordringer		10 519	9 675
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 006	250 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 006	250 445
Sum omløpsmidler		251 525	260 120
SUM EIENDELER		19 898 049	19 911 195

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 911 187	13 927 846
Sum opptjent egenkapital		13 911 187	13 927 846
Sum egenkapital		13 912 187	13 928 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 950 000	5 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 950 000	5 950 000
Sum langsiktig gjeld		5 950 000	5 950 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 828	27 403
Skyldige offentlige avgifter		443	2 407
Annen kortsiktig gjeld		1 591	2 539
Sum kortsiktig gjeld		35 862	32 348
Sum gjeld		5 985 862	5 982 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 898 049	19 911 195



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440612

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 424 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSELIA III BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Roselia III 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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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: 987 424 826
ROSELIA III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		440 400	440 400
Sum inntekter		440 400	440 400
Kostnader			
Lønnskostnad		68 074	78 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 551	4 551
Annen driftskostnad		384 542	339 332
Sum kostnader		457 168	422 737
Driftsresultat		-16 768	17 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108	276
Sum finansinntekter		108	276
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		108	276
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 660	17 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 660	17 939
Årsresultat		-16 660	17 939
Totalresultat		-16 660	17 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 660	17 939
Sum overføringer og disponeringer		-16 660	17 939



Organisasjonsnr: 987 424 826
ROSELIA III BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 526 500	19 526 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 023	124 574
Sum varige driftsmidler		19 646 523	19 651 074
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 646 523	19 651 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 519	9 675
Sum fordringer		10 519	9 675
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 006	250 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 006	250 445
Sum omløpsmidler		251 525	260 120
SUM EIENDELER		19 898 049	19 911 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 911 187	13 927 846
Sum opptjent egenkapital	13 911 187	13 927 846
Sum egenkapital	13 912 187	13 928 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 950 000	5 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 950 000	5 950 000
Sum langsiktig gjeld	5 950 000	5 950 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	33 828	27 403
Skyldige offentlige avgifter	443	2 407
Annen kortsiktig gjeld	1 591	2 539
Sum kortsiktig gjeld	35 862	32 348
Sum gjeld	5 985 862	5 982 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 898 049	19 911 195



Organisasjonsnr: 987 424 826
ROSELIA III 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:

0.75

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



Årsmøte 2021

Roselia III Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 20. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Roselia III Borettslag. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3618>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styremedlem for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Roselia III Borettslag

Knut Viggo Andersen

Kristin Gundersen

Trine Hansen

Erik Ole Stordahl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Viggo Andersen og Kristin Gundersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000 til fordeling i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Til trykk.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Viggo Andersen, på valg 2022	Nellikbuen 29
Nestleder	Erik Ole Stordahl, på valg 2021	Nellikbuen 33
Styremedlem	Kristin Gundersen, på valg 2022	Nellikbuen 31
Styremedlem	Trine Hansen, på valg 2022	Nellikbuen 27
Varamedlem	Tor Kasper Magnussen	Nellikbuen 39

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Roselia III Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Roselia III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987424826, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Nellikbuen 21-39

Gårds- og bruksnummer :
203 596

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 III 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.

Styrets arbeid

Det ble i 2020 avholdt 6 styremøter og 2 dugnader. Gressklipping ble i 2020 utført av Mats Porsmyr Pedersen, og han klipper også i sesong 2021. Gaardsservice har i vintersesongen 2020-21 servet oss med brøyting og strøing, og feiring av uteområdene våre er også nært forestående.

Felleskostnad ingen endring.



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 440 400.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 457 168.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -16 660 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 215 663 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 30 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene ble budsjettert med en økning på 4%, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 ble budsjettert til 36 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Roselia III Borettslag.

Lån

Roselia III Borettslag har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det ble budsjettert med kr.36 000 i forretningsførerhonorar.

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Roselia III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Roselia III Borettslags 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 25

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Roselia III 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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 22. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ROSELIA III BORETTSLAG ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

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	Regnska p 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		227 772	205 282	227 772	215 663
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 660	17 939	40 219	-9 452
Tilbakeføring av avskrivning	12	4 551	4 551	0	4 500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 109	22 490	40 219	-4 952
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		215 663	227 772	267 991	210 711
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		251 525	260 120		
Kortsiktig gjeld		-35 862	-32 348		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		215 663	227 772		



ROSELIA III BORETTSLAG ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska p 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	440 400	440 400	440 000	440 000
SUM DRIFTSINTEKTER		440 400	440 400	440 000	440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 074	-33 855	-27 163	-25 240
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	12	-4 551	-4 551	0	-4 500
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 600
Forretningsførerhonorar		-35 360	-34 330	-35 000	-36 000
Konsulenthonorar	6	-4 625	-2 306	-2 400	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-42 981	-21 098	-27 700	-30 000
Forsikringer		-35 220	-32 477	-34 000	-36 000
Festeavgift		-43 668	-43 668	-43 668	-43 668
Kommunale avgifter	8	-127 183	-116 693	-119 000	-124 494
Energi/fyring		-5 355	-6 399	-8 500	-8 500
TV-anlegg/bredbånd		-46 509	-36 960	-38 000	-46 000
Andre driftskostnader	9	-40 141	-41 901	-15 750	-43 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-457 168	-422 737	-399 781	-449 452
DRIFTSRESULTAT		-16 768	17 663	40 219	-9 452
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	108	276	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		108	276	0	0
ÅRSRESULTAT		-16 660	17 939	40 219	-9 452
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	17 939		
Fra opptjent egenkapital		-16 660	0		



ROSELIA III BORETTSLAG
ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	19 526 500	19 526 500
Andre varige driftsmidler	12	120 023	124 574
SUM ANLEGGSMIDLER		19 646 523	19 651 074
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 519	9 675
Driftskonto OBOS-banken		240 887	249 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		119	1 344
SUM OMLØPSMIDLER		251 525	260 120
SUM EIENDELER		19 898 049	19 911 195
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		13 911 187	13 927 846
SUM EGENKAPITAL		13 912 187	13 928 846
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	5 950 000	5 950 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 950 000	5 950 000
KORTSIKTIG GJELD			



9

Roselia III Borettslag

Leverandørgjeld		33 828	27 403
Skyldige offentlige avgifter	14	443	2 407
Annen kortsiktig gjeld	15	1 591	2 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 862	32 348

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 898 049	19 911 195
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	39 736 000	39 736 000
Garantiansvar			0

Fredrikstad, 17.03.2021
Styret i Roselia III Borettslag

Knut Viggo
Andersen/s/

Kristin Gundersen/s/

Trine
Hansen/s/

Erik Ole
Stordahl/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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	438 000
Strøm hybrid bil	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	440 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 290
Påløpte feriepenger	-1 591
Arbeidsgiveravgift	-8 584
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 623
Yrkesskadeforsikring	-232
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 074

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 625
SUM KONSULENTHONORAR	-4 625

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 860
Kostnader dugnader	-901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 981

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**



Eiendomsskatt	-51 494
Kommunale avgifter	-75 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 183

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 559
Snørydding	-27 438
Andre fremmede tjenester	-5 000
Porto	-339
Drivstoff biler, maskiner osv.	-275
Kontingenter	-2 640
Bank- og kortgebyr	-2 071
Velferdskostnader	-820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 141

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	108
SUM FINANSINNTEKTER	108

NOTE: 11**BYGNINGER**

	19 526
Kostpris/bokført verdi 2005	500
SUM BYGNINGER	19 526 500

Gnr.203/bnr.596

Tomten er festet til den sies opp av fester.

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning		
Kostpris	38 438	
Avskrevet tidligere	-5 980	
Avskrevet i år	-2 563	
		29 895
Boder		
Kostpris 2015	32 964	
Tilgang 2016	66 441	
Avskrevet tidligere	-7 289	
Avskrevet i år	-1 988	
		90 128
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		120 023



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 551
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

	-5 950
Opprinnelig 2005	000

SUM BORETTSINNSKUDD	-5 950
	000

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-119
Skyldig arbeidsgiveravgift	-324

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-443
---	-------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 591
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 591
-----------------------------------	---------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 950 000
TOTALT	5 950 000

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

	19 526
Bygninger	500
TOTALT	19 526
	500



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1395692. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 slukkeutstyr 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Male alle enheter
2016 - 2016 Nye boder til alle andelseiere



Sak 5

Styremedlem for 1 år

Styremedlem for 2 år foreslås: Erik Ole Stordahl

Varamedlem for 1 år foreslås: Tor Kasper Magnussen

Innstilling

Styremedlem for 2 år foreslås: Erik Ole Stordahl

Varamedlem for 1 år foreslås: Tor Kasper Magnussen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Erik Ole Stordahl

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Tor Kasper Magnussen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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