



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 909 515 | 10 480 766 |
| Sum inntekter | | 6 909 515 | 10 480 766 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 2 058 501 | 2 059 383 |
| Sum kostnader | | 2 161 191 | 2 162 073 |
| Driftsresultat | | 4 748 324 | 8 318 693 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 678 | 185 |
| Sum finansinntekter | | 3 678 | 185 |
| Annen finanskostnad | | 1 678 296 | 1 145 482 |
| Sum finanskostnader | | 1 678 296 | 1 145 482 |
| Netto finans | | -1 674 618 | -1 145 297 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Årsresultat | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Totalresultat | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 073 706 | 7 173 397 |



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 | | 211 953 073 | 211 887 367 |
| Sum varige driftsmidler | | 211 953 073 | 211 887 367 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 68 956 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 68 956 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 212 022 029 | 211 887 367 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 226 952 | 120 771 |
| Sum fordringer | | 226 952 | 120 771 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 000 780 | 1 308 246 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 000 780 | 1 308 246 |
| Sum omløpsmidler | | 2 227 732 | 1 429 016 |
| SUM EIENDELER | | 214 249 761 | 213 316 383 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 315 000 | 315 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 315 000 | 315 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 63 548 828 | 60 475 121 |
| Sum opptjent egenkapital | | 63 548 828 | 60 475 121 |
| Sum egenkapital | | 63 863 828 | 60 790 121 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 65 556 865 | 67 770 784 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 84 788 613 | 84 720 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 150 345 478 | 152 490 784 |
| Sum langsiktig gjeld | | 150 345 478 | 152 490 784 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 13 291 | 6 313 |
| Leverandørgjeld | | 26 643 | 27 260 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 1 905 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 521 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 40 455 | 35 478 |
| Sum gjeld | | 150 385 933 | 152 526 262 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 214 249 761 | 213 316 383 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500311

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 909 515 | 10 480 766 |
| Sum inntekter | | 6 909 515 | 10 480 766 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 2 058 501 | 2 059 383 |
| Sum kostnader | | 2 161 191 | 2 162 073 |
| Driftsresultat | | 4 748 324 | 8 318 693 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 678 | 185 |
| Sum finansinntekter | | 3 678 | 185 |
| Annen finanskostnad | | 1 678 296 | 1 145 482 |
| Sum finanskostnader | | 1 678 296 | 1 145 482 |
| Netto finans | | -1 674 618 | -1 145 297 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Årsresultat | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Totalresultat | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 073 706 | 7 173 397 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 073 706 | 7 173 397 |



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 211 953 073 | 211 887 367 |
| Sum varige driftsmidler | | 211 953 073 | 211 887 367 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 68 956 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 68 956 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 212 022 029 | 211 887 367 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 226 952 | 120 771 |
| Sum fordringer | | 226 952 | 120 771 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 000 780 | 1 308 246 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 000 780 | 1 308 246 |
| Sum omløpsmidler | | 2 227 732 | 1 429 016 |
| SUM EIENDELER | | 214 249 761 | 213 316 383 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 315 000 | 315 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 315 000 | 315 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 63 548 828 | 60 475 121 |
| Sum opptjent egenkapital | 63 548 828 | 60 475 121 |
| Sum egenkapital | 63 863 828 | 60 790 121 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 65 556 865 | 67 770 784 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 84 788 613 | 84 720 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 150 345 478 | 152 490 784 |
| Sum langsiktig gjeld | 150 345 478 | 152 490 784 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 291 | 6 313 |
| Leverandørgjeld | 26 643 | 27 260 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 905 |
| Annen kortsiktig gjeld | 521 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 40 455 | 35 478 |
| Sum gjeld | 150 385 933 | 152 526 262 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 214 249 761 | 213 316 383 |



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET 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

Rosegartneriet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 31. mai 2023

Selskapsnummer: 705





Velkommen til årsmøte i Rosegartneriet 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 24. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/705>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Calling anlegg
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosegartneriet 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

Iselin Kvamme Pedersen 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

Oona Helena Koistinen og Nicoline Waaler Werner 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 med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6

Calling anlegg

Forslag fremmet av:

Olivera Nikolic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi oppgraderer eksisterende calling anlegg til calling anlegg med kamera.

Styrets innstilling

Styret støtter tiltaket under forutsetning av at det kan gjennomføres økonomisk.



Forslag til vedtak

Vi oppgraderer eksisterende calling anlegg til calling anlegg med kamera.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende innstilling er mottatt fra valgkomiteen:

Forslag og innstilling til valg av styret Rosegartneriet Borettslag

Styreleder - Janiche Bergkvist (ny)

Styremedlem - Kim Massey Heide (Ny)

Varamedlemmer - Suhail Mushtaq (Ny) og Nicoline Werner

Valgkomité - Olivera Nicolic

Begrunnelse:

Suhail Mushtaq har gitt beskjed om at han ønsker avløsning. Det har kommet inn to forslag til nye medlemmer. Valgkomiteen innstiller Kim M Heide for å opprettholde kjønnsbalansen. Nicoline Werner innstilles derfor som varamedlem.

Valgkomiteen bør bestå av mere enn en person.

Gerd Minde

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janiche Bergkvist

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Massey Heide

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Nicoline Werner
- Suhail Mushtaq

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Olivera Nolic

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janiche Bergkvist

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Camilla Kruse



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder | Suhail Mushtaq | Stasjonsveien 29 |
| Nestleder | Camilla Kruse | Lørenvangen 34 |
| Styremedlem | Janiche Bergkvist | Lørenvangen 34 |
| Styremedlem | Ole Petter Ingebretsen | Vestsidevegen 1946 |
| Varamedlem | Oona Helena Koistinen | Lørenvangen 34 |
| Varamedlem | Nicoline Waaler Werner | Lørenvangen 34 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Suhail Mushtaq Stasjonsveien 29

Varadelegert

Camilla Kruse Lørenvangen 34

Valgkomiteen

Gerd Helene Minde Lørenvangen 34

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post rosegartneriet@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 Rosegartneriet Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Rosegartneriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816496462, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 258

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten ble kjøpt i 2016.

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

Rosegartneriet 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

Orientering om borettslagets drift i 2022

I 2022 ble det gjennomført åtte styremøter og ett regnskapsmøte. Styret har forvaltet og styrt Rosegartneriet borettslag i tråd med god forvaltningsskikk og gjennomført vanlig styrearbeid for å ivareta borettslagets interesser best mulig. Her gis det oversikt over de viktigste sakene for 2022 som styret har arbeidet med.

Endring av felleskostnader for 2023

Styret i Rosegartneriet utarbeider hver høst nytt budsjett for påfølgende år. Med bakgrunn i at Rosegartneriet har god likviditet og styres etter gode forvaltningsprinsipper, besluttet styret i høst 2022 å ikke øke fellesutgiftene for 2023.

Reklamasjoner for Veidekke

Rosegartneriet tok ut forliksklage mot Veidekke 7. april 2021 med krav om utbedring av diverse forhold, senere supplert i prosesskriv av 13. desember 2021.

Forholdene som har vært omtvistet og er stikkordsmessig følgende; trappeneser, vaskemaskinavløp, branndør, rense ventilasjonsanlegg, utettheter på tak, og glassrekkverk. I tillegg avslutte utbedring og justering av vinduer og dører justert til fastpris for beboere som har meldt inn dette, samt utbedring av brannpanel.

21. januar 2022 kom Veidekke og Rosegartneriet til forlik ved at Veidekke utbetaler kr 300 000 til Rosegartneriet.

I tråd med forliket har man utbedret vaskemaskinavløp og er i gang med å rette utettheter på tak og trappeneser. Resten av forholdene vil bli utbedret i løpet av 2023.

Rosegartneriet har også reklamert på varmerørene i etasjeskillerne antagelig er uisolerte. Denne reklamasjon var ønsket å gjøre i samarbeid med Gartnerløkka borettslag og Stilkerosen sameiet. Høsten 2022 startet denne prosessen. Vi benytter advokatfirma Kvaal i denne sammenheng. Vi vet i løpet av første halvdel av 2023 hvordan videre prosess vil utarte i forhold til Veidekke.

Oppussing av oppgang 34 og 36

Det er besluttet å pusse opp oppgang 34/36. Dette arbeidet ble utsatt på grunn av Covid-19. Arbeidet startet høsten 2022 og forventes avsluttes vår 2023.

Varme / Radiatorer

Det er fortsatt en del tette radiatorer på Rosegartneriet og årsakene er forskjellige. Alt fra folk som pakker dem inn, eller tildekker varmesensorer, eller ikke forstår hvordan termostaten fungerer. Dette har ført til en del bomturer for rørlegger og en kostnad for sameiet Garasje og Gårdsrom.

Et felles tiltak vil være å gjennomføre en sjekk av radiatorene av beboer etter en ny og utarbeidet instruks. Dette vil hindre unødvendige kostnader for sameiet. Dette



gjennomføres hver høst. Kostnader på grunn av brukerfeil belastes den enkelte beboer. Lufting skal ikke skje av beboer selv. Dette kan føre til at hele anlegget blir ustabil. Styret skal kontaktes i hvert enkelt tilfelle.

Våre fasader

Fasene er blitt utbedret. Oppfølging av arbeidene vil skje i 2023.

Renovasjon

Det er i perioder utfordringer med at enkelte beboere ikke respekterer de regler som gjelder søppel-håndtering ved våre avfallsbrønner. Skilt er satt opp for å veilede usikre beboere. Det er forbudt med forsøpling. Dette kan føre til at beboer som setter igjen avfall får en faktura for bortkjøring.

Uteområde

Vi har hatt et tettere samarbeid med gartner i 2022, og det er brukt noe mer penger på gartnertjenester. Vi ser forbedring, men vi må også huske på at uteplassen får en røff bruk. Det er for 2023 avsatt noen ekstra midler til forbedring.

Viktig å kjenne til

Parkering av EL sparke sykler i gårdsrommet:

Boligselskapene har fattet vedtak om at det er forbudt å parkere EL-sparke-sykler gårdsrommet. Vi ber alle beboere å forholde seg til dette.

Parkering av MC og Mopeder

Gårdsrommet er bilfritt, men det betyr ikke at andre kjøretøy som MC og Mopeder kan ferdes der. Parkering av disse eller kjøring i gårdsrommet er ikke tillatt. Alle som bor her, må passe på at også deres gjester overholder dette.

Parkering i garasjen.

Parkering i garasjen er tillatt på sin egen parkeringsplass hvis det er plass til det og ikke til hinder for naboer. Har man flere kjøretøy (MC + bil) som skal parkeres må de ikke oppta plass i kjørebanelen, eller skape hindringer slik at naboer ikke kommer til sitt eget kjøretøy.

Oppbevaring på parkeringsplass i garasjen

Oppbevaring av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt, da dette kan øke brannfaren. Her er reglene klare.

Ladestasjon

For dem som ønsker å koble seg til og kjøpe Ladestasjon, er det mulig å gjøre det gjennom å sende e-post til

gartnerlokkagarasje@styrerrommet.no. Prisen er for 2022 kr 33.740.-. Leveringstid varierer på grunn av høy etterspørsel og mangel på råvarer i Europa. Effekten ligger i dag på 35 Kw.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling ifm. erstatningssak mot Veidekke. Dette er ikke å anse som ordinære driftsinntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere konsulenthonorar, lavere kostnader til sameiet og lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger.

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 kortsiktig 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 410 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Rosegartneriet Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Rosegartneriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosegartneriet 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 regnskapsførerselskap
12 av 29 Årsrapport med regnskap.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, 03. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROSEGARTNERIET BORETTSLAG ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

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 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 393 538 | 972 949 | 1 393 538 | 2 187 277 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 3 073 706 | 7 173 397 | 1 383 615 | 1 045 457 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 -1 268 574 | -119 216 | -1 417 000 | -1 016 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 -945 345 | -6 670 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -343 | 0 | 0 | 0 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -65 706 | 36 409 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 793 738 | 420 589 | -33 385 | 29 457 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 187 277 | 1 393 538 | 1 360 153 | 2 216 734 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 2 227 732 | 1 429 016 | | |
| Kortsiktig gjeld | -40 455 | -35 478 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 187 277 | 1 393 538 | | |



ROSEGARTNERIET BORETTSLAG ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 946 808 | 1 263 222 | 2 654 760 | 3 327 600 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 717 362 | 2 547 544 | 2 662 240 | 2 697 400 |
| Andre inntekter | 3 | 300 000 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 964 170 | 3 810 766 | 5 317 000 | 6 025 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -11 985 | -12 690 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -85 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 375 | -6 295 | -5 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -111 745 | -109 020 | -112 300 | -117 350 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 702 | -45 087 | -110 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -12 600 | -12 600 | -12 600 | -12 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -211 515 | -165 782 | -410 000 | -410 000 |
| Forsikringer | | -83 685 | -75 753 | -81 100 | -93 300 |
| Kommunale avgifter | 9 | -321 679 | -292 000 | -280 400 | -334 500 |
| Garasjer | 10 | -70 200 | -70 200 | -90 000 | -77 922 |
| Kostnader sameie | 24 | -390 296 | -469 391 | -681 600 | -508 181 |
| Energi/fyring | 11 | -259 129 | -243 903 | -218 000 | -285 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -398 200 | -369 262 | -380 400 | -415 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -182 375 | -200 090 | -217 000 | -202 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 161 191 | -2 162 073 | -2 695 385 | -2 668 543 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 3 802 979 | 1 648 693 | 2 621 615 | 3 356 457 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 945 345 | 6 670 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 748 324 | 8 318 693 | 2 621 615 | 3 356 457 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 3 678 | 185 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -1 678 296 | -1 145 482 | -1 238 000 | -2 311 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 674 618 | -1 145 297 | -1 238 000 | -2 311 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 073 706 | 7 173 397 | 1 383 615 | 1 045 457 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 073 706 | 7 173 397 | | |



ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 189 600 000 | 189 600 000 |
| Tomt | | 22 200 000 | 22 200 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 24 | 153 073 | 87 367 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 68 956 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 212 022 029 | 211 887 367 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 125 569 | 108 773 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 25 082 | 11 998 |
| Energiavregning | 21 | 76 301 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 998 482 | 1 304 767 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 200 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 298 | 2 279 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 227 732 | 1 429 016 |
| SUM EIENDELER | | 214 249 761 | 213 316 383 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 63 * 5 000 | | 315 000 | 315 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 63 548 828 | 60 475 121 |
| SUM EGENKAPITAL | | 63 863 828 | 60 790 121 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 65 556 865 | 67 770 784 |
| Borettsinnskudd | 19 | 84 720 000 | 84 720 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 68 613 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 150 345 478 | 152 490 784 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 26 643 | 27 260 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 1 905 |



11

Rosegartneriet Borettslag

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Påløpte renter | | 13 291 | 6 313 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 521 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 40 455 | 35 478 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 214 249 761 | 213 316 383 |
| Pantstillelse | 23 | 611 800 000 | 611 800 000 |
| Garantiansvar | 24 | 552 069 | 758 620 |

Oslo, 24.04.2023

Styret i Rosegartneriet Borettslag

Suhail Mushtaq /s/

Janiche Bergkvist /s/

Ole Petter Ingebretsen /s/

Camilla Kruse /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.

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 612 546 |
| Garasje | 70 200 |
| Eiendomsskatt | 34 616 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 2 774 607 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 172 201 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 946 808 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 717 362 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Erstatning skadesak | 300 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 300 000 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 690 |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 543, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

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

| | |
|--|---------------|
| Juridisk bistand | -6 722 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 980 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 702 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -62 703 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -46 048 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -102 764 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -211 515 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -34 631 |
| Vann- og avløpsavgift | -287 048 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -321 679 |

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| KOSTNADER GARASJER | -70 200 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | -70 200 |

SUM GARASJER**-70 200****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -151 278 |
| Fjernvarme | -107 851 |
| SUM ENERGI / FYRING | -259 129 |

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------|---------|
| Driftsmateriell | -705 |
| Vaktmestertjenester | -58 883 |
| Vakthold | -21 203 |
| Renhold ved firmaer | -74 858 |
| Andre fremmede tjenester | -22 912 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre kostnader tillitsvalgte | -543 |
| Andre kontorkostnader | -837 |
| Bank- og kortgebyr | -2 435 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -182 375 |

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 247 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 362 |
| Andre renteinntekter | 69 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 678 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 678 234 |
| Andre rentekostnader | -62 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 678 296 |

NOTE: 15**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2016 | 189 600 000 |
| SUM BYGNINGER | 189 600 000 |

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.124/bnr.258

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto, IN | 25 082 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 25 082 |

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 4 660 113 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 59 190 000 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 945 345 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 246 630 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 63 548 828 |

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 3,7 %, løpetid 40 år

Opprinnelig 2016

-127 080 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

119 216

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 268 574

Nedbetalt tidligere, IN

59 190 000

Nedbetalt i år, IN

945 345

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-65 556 865**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016

-84 720 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-84 720 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-68 613

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-68 613****NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-107 282

SUM INNTEKTER**-107 282****KOSTNADER**

Overført Gartnerløkka Gar. Og Gårdr.Sameie

158 016

SUM KOSTNADER**158 016**

Avregninger 2022, gjøres opp i 2023

25 567

SUM ENERGIAVREGNING**76 301**

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: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|-------------|
| Skyldig til utflytter, utbetales i 2023 | -521 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -521 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 84 720 000 |
| Pantelån | 65 556 865 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 58 888 715 |
| TOTALT | 209 165 580 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 189 600 000 |
| Tomt | 22 200 000 |
| TOTALT | 211 800 000 |

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3770/16773 deler av Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr. 552 069.

Selskapets andel i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3049434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** 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.

**GARTNERLØKKA GARASJE- OG GÅRDSROMSSAMEIE**
ORG.NR. 918 129 790, KUNDENR. 713**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 707 900 | 2 823 200 | 2 716 000 | 3 199 000 |
| Ladepunkt | | 249 190 | 27 600 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 27 903 | 202 234 | 0 | 0 |
| SUM DRIFT SINNTEKTER | | 2 984 993 | 2 853 034 | 2 716 000 | 3 199 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -16 920 | -16 920 | -16 920 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 295 | -6 344 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -48 385 | -47 205 | -47 500 | -50 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -48 091 | -76 809 | -30 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -621 222 | -841 754 | -1 040 000 | -800 000 |
| Forsikringer | | -72 789 | -67 658 | -70 000 | -76 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -739 662 | -732 339 | -733 000 | -740 000 |
| Garasjer | | 0 | -300 000 | 0 | 0 |
| Ladepunkt | | -427 108 | -122 388 | 0 | 0 |
| Energiføring | 10 | -335 301 | -664 243 | -700 000 | -750 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -255 837 | -213 641 | -239 000 | -220 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 692 609 | -3 009 301 | -3 002 420 | -2 829 420 |
| DRIFTSRESULTAT | | 292 384 | -156 267 | -286 420 | 369 580 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 307 | 802 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -276 | -6 568 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 31 | -5 766 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 292 416 | -162 033 | -286 420 | 369 580 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -162 033 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 292 416 | 0 | | |

**GARTNERLØKKA GARASJE- OG GÅRDSROMSSAMEIE**
ORG.NR. 918 129 790, KUNDENR. 713**BALANSE**

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 307 | 0 |
| Kundefordringer | | 31 740 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 5 456 | 5 066 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 658 | 0 |
| Energiavregning | 15 | 949 793 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 243 350 | 1 142 373 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 233 303 | 1 147 439 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 233 303 | 1 147 439 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Oppjent egenkapital | | 681 234 | 388 818 |
| SUM EGENKAPITAL | | 681 234 | 388 818 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 552 069 | 265 812 |
| Energiavregning | 15 | 0 | 320 164 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 172 644 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 552 069 | 758 620 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 233 303 | 1 147 439 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.06.2022

Styret i Gartnerløkka Garasje- Og Gårdsromssameie

Frank Gunnar Pettersen /s/

Øystein Elmark /s/

Suhail Mushtaq /s/



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 24.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.23

Selskapsnummer: 705 **Selskapsnavn:** Rosegartneriet 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>Iselin Kvamme Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Oona Helena Koistinen og Nicoline Waaler Werner 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

For

Mot

Sak 6 Calling anlegg

Vi oppgraderer eksisterende calling anlegg til calling anlegg med kamera.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Janiche Bergkvist

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kim Massey Heide

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Nicoline Werner

Suhail Mushtaq

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Olivera Nicolic

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Janiche Bergkvist

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Camilla Kruse

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.