



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 480 766	5 090 660
Sum inntekter		10 480 766	5 090 660
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		2 059 383	1 828 181
Sum kostnader		2 162 073	1 919 461
Driftsresultat		8 318 693	3 171 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185	1 721
Sum finansinntekter		185	1 721
Annen finanskostnad		1 145 482	1 447 042
Sum finanskostnader		1 145 482	1 447 042
Netto finans		-1 145 297	-1 445 321
Ordinært resultat før skattekostnad		7 173 397	1 725 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 173 397	1 725 878
Årsresultat		7 173 397	1 725 878
Totalresultat		7 173 397	1 725 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 173 397	1 725 878
Sum overføringer og disponeringer		7 173 397	1 725 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		211 887 367	211 923 776
Sum varige driftsmidler		211 887 367	211 923 776
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		211 887 367	211 923 776
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 771	116 033
Sum fordringer		120 771	116 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 246	884 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 246	884 985
Sum omløpsmidler		1 429 016	1 001 018
SUM EIENDELER		213 316 383	212 924 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 475 121	53 301 725
Sum opptjent egenkapital		60 475 121	53 301 725
Sum egenkapital		60 790 121	53 616 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 770 784	74 560 000
Øvrig langsiktig gjeld		84 720 000	84 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		152 490 784	159 280 000
Sum langsiktig gjeld		152 490 784	159 280 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 313	6 437
Leverandørgjeld		27 260	14 793
Skyldige offentlige avgifter		1 905	
Annen kortsiktig gjeld			6 840
Sum kortsiktig gjeld		35 478	28 070
Sum gjeld		152 526 262	159 308 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 316 383	212 924 794



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472786

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 480 766	5 090 660
Sum inntekter		10 480 766	5 090 660
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		2 059 383	1 828 181
Sum kostnader		2 162 073	1 919 461
Driftsresultat		8 318 693	3 171 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185	1 721
Sum finansinntekter		185	1 721
Annen finanskostnad		1 145 482	1 447 042
Sum finanskostnader		1 145 482	1 447 042
Netto finans		-1 145 297	-1 445 321
Ordinært resultat før skattekostnad		7 173 397	1 725 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 173 397	1 725 878
Årsresultat		7 173 397	1 725 878
Totalresultat		7 173 397	1 725 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 173 397	1 725 878
Sum overføringer og disponeringer		7 173 397	1 725 878



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		211 887 367	211 923 776
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		211 887 367	211 923 776
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 771	116 033
Sum fordringer		120 771	116 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 246	884 985
Sum omløpsmidler		1 429 016	1 001 018
SUM EIENDELER		213 316 383	212 924 794
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		60 475 121	53 301 725



Sum opptjent egenkapital	60 475 121	53 301 725
Sum egenkapital	60 790 121	53 616 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 770 784	74 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	84 720 000	84 720 000
Sum annen langsiktig gjeld	152 490 784	159 280 000
Sum langsiktig gjeld	152 490 784	159 280 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 313	6 437
Leverandørgjeld	27 260	14 793
Skyldige offentlige avgifter	1 905	
Annen kortsiktig gjeld		6 840
Sum kortsiktig gjeld	35 478	28 070
Sum gjeld	152 526 262	159 308 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	213 316 383	212 924 794



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Rosegartneriet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 8. juni 2022

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 1. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

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.

Hvor leveres analoge stemmesedler?

Analoge stemmesedler leveres i postkassen til Camilla Kruse, Lørenvangen 34.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ersatte bøkhekkene med Tuija hekk
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosegartneriet Borettslag



Sak 1

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 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

Nicoline Waaler Werner og Oona Helena Koistinen er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. 705 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 5

Ersatte bøkhekken med Tuija hekk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller legger inn forslag om å erstatte bøkhekken med tuija hekk.

Styrets innstilling

Styret er enig i at hekkene flere steder er "ubruklige".

Når det gjelder hekkene og grøntarealet er det imidlertid Garasje- og gårdssameiet (GGS) som er ansvarlig for disse. Styret anbefaler at saken løftes inn til GGS slik at vi får en helhetlig tilnærming til hekkene og grøntarealet, herunder skifting eller endring av hekktype.

Forslag til vedtak

Saken løftes inn til GGS slik at vi får en helhetlig tilnærming til hekkene og grøntarealet, herunder skifting eller endring av hekktype.

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett



på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomite foreslår følgende kandidater:

- Camilla Kruse (gjenvalg) som styremedlem for 2 år.
- Nicoline Waaler Werner (gjenvalg) som varamedlem for 1 år.
- Oona Helena Koistinen (ny) som varamedlem for 1 år.

Innstilling

Styret støtter innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Kruse

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nicoline Waaler Werner
- Oona Helena Koistinen



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Det er foreslått følgende kandidater:

- Delegat: Styreleder Suhail Mushtaq
- Varadelegat: Camilla Kruse

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Suhail Mushtaq

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Camilla Kruse

Sak 9

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret foreslår Gerd Minde.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gerd Minde



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Kamilla Schau Holand	Lørenvangen 36
Styremedlem	Ole Petter Ingebretsen	Vestheimgata 4
Varamedlem	Knut Nygaard	Lørenvangen 36
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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Lørenvangen 34

Lørenvangen 36

Gårds- og bruksnummer:

124 258

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten, kjøpt i 2016 er på 3 739 m².

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.

Rosegartneriet 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 810 766. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader i 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 162 073. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, lavere kostnader til sameiet og lavere kostnader til konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 7 173 397 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 6 670 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 503 397.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 393 538 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert kr 218 000 for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 84 746. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosegartneriet Borettslag.

Lån

Rosegartneriet Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med 2,15 % flytende rente. Løpetiden er 40 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Felleskostnadene økte med 7 % fra 01.02.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 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 Rosegartneriet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning-Rosegartneriet Borettslag

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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 19. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	972 949	626 947	972 949	1 393 538
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 173 397	1 725 878	-66 280	1 383 615
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-119 216	0	0	-1 417 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-6 670 000	-1 330 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	36 409	-49 877	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	420 589	346 001	-66 280	-33 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 393 538	972 948	906 669	1 360 153

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 429 016	1 001 018
Kortsiktig gjeld	-35 478	-28 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 393 538	972 948



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 263 222	1 443 036	1 198 968	2 654 760
Innkrevde felleskostnader	2	2 547 544	2 317 624	2 302 032	2 662 240
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 810 766	3 760 660	3 501 000	5 317 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 280	-11 280	-11 985
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-6 295	-5 469	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-109 020	-106 365	-110 000	-112 300
Konsulenthonorar	6	-45 087	-32 148	-100 000	-110 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-14 000	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-165 782	-206 772	-345 000	-410 000
Forsikringer		-75 753	-66 499	-90 000	-81 100
Kommunale avgifter	8	-292 000	-281 297	-280 000	-280 400
Garasjer		-70 200	-70 200	-75 000	-90 000
Kostnader sameie	21	-469 391	-362 789	-568 000	-681 600
Energi/fyring	9	-243 903	-169 364	-108 000	-218 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 262	-362 826	-380 000	-380 400
Andre driftskostnader	10	-200 090	-151 851	-201 000	-217 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 162 073	-1 919 461	-2 367 280	-2 695 385
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 648 693	1 841 199	1 133 720	2 621 615
Innbetalt andel fellesgjeld		6 670 000	1 330 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 318 693	3 171 199	1 133 720	2 621 615
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	185	1 721	0	0
Finanskostnader	12	-1 145 482	-1 447 042	-1 200 000	-1 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 145 297	-1 445 321	-1 200 000	-1 238 000
ÅRSRESULTAT		7 173 397	1 725 878	-66 280	1 383 615
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 173 397	1 725 878		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	189 600 000	189 600 000
Tomt		22 200 000	22 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	87 367	123 776
SUM ANLEGGSMIDLER		211 887 367	211 923 776
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		108 773	109 288
Andre kortsiktige fordringer	14	11 998	6 745
Energiavregning	19	0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 304 767	882 711
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 200	0
Sparekonto OBOS-banken		2 279	2 274
SUM OMLØPSMIDLER		1 429 016	1 001 018
SUM EIENDELER		213 316 383	212 924 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	15	60 475 121	53 301 725
SUM EGENKAPITAL		60 790 121	53 616 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	67 770 784	74 560 000
Borettsinnskudd	17	84 720 000	84 720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 490 784	159 280 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 260	14 793
Skyldige offentlige avgifter	18	1 905	0
Påløpte renter		6 313	6 437
Annen kortsiktig gjeld		0	6 840
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 478	28 070



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 316 383	212 924 794
Pantstillelse	20	611 800 000	1 306 800 000
Garantiansvar	21	758 620	943 626

Oslo, 28.04.2022

Styret i Rosegartneriet Borettslag

Suhail Mushtaq /s/

Janiche Bergkvist /s/

Kamilla Schau Holand /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	2 454 960
Garasje	70 200
Eiendomsskatt	22 384
Kapitalkostnader på IN-lån	1 266 520
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 298
Overført til kapitalkostnader	-1 263 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 547 544

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 433
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-154
Rambøll Norge AS	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	-45 087

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	2
-----------------------------	---



Drift/vedlikehold elektro	-3 982
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 024
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 539
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 782

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 411
Vann- og avløpsavgift	-269 589
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-292 000

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 047
Fjernvarme	-107 856
SUM ENERGI / FYRING	-243 903

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-56 625
Vakthold	-20 385
Renhold ved firmaer	-72 000
Andre fremmede tjenester	-45 629
Trykksaker	-2 690
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 090

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Andre renteinntekter	180
SUM FINANSINNTEKTER	185

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 144 006
Andre rentekostnader	-1 476
SUM FINANSKOSTNADER	-1 145 482

**NOTE: 13****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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 889
Tilbakebetaling Kvale Advokatfirma DA	6 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 998

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 389 060
Egenkapital fra IN tidligere	52 520 000
Egenkapital fra IN 2021	6 670 000
Reduksjon EK fra IN	-103 939
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 475 121

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

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-127 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	119 216
Nedbetalt tidligere, IN	52 520 000
Nedbetalt i år, IN	6 670 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-67 770 784

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-84 720 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-84 720 000

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 905

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-311 880
SUM INNETEKTER	-311 880

KOSTNADER

Overført Gartnerløkka Gar. Og Gårdr. Sameie	311 880
SUM KOSTNADER	311 880

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 720 000
Pantelån	67 770 784
Bregnede IN-forpliktelser	59 086 061
TOTALT	211 576 845

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 21****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. 758 620.

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

Styrets arbeid

Når det gjelder styrets arbeid henvises til Vibbo og nyhetsbrevene fra styret.

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.

Vaktmester

Rosegartneriet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler/skilt rettes til styret. Bestilling sendes til rosegartneriet@styreverrommet.no

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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** 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.

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 finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 623 200	2 623 200	2 623 000	2 716 000
Ladepunkt		27 600	0	0	0
Andre inntekter	3	202 234	173 484	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 853 034	2 796 684	2 623 000	2 716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-28 200	-15 510	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 344	-6 030	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-90 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-47 205	-46 010	-47 500	-47 500
Konsulenthonorar	7	-76 809	-26 778	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-641 754	-733 669	-765 000	-1 040 000
Forsikringer		-67 658	-61 903	-65 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-732 339	-621 862	-719 000	-733 000
Garasjer		-300 000	0	-300 000	0
Ladepunkt		-122 388	0	0	0
Energi/fyring	10	-664 243	-615 183	-635 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-213 641	-223 586	-208 200	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 009 301	-2 563 221	-2 901 210	-3 002 420
DRIFTSRESULTAT		-156 267	233 463	-278 210	-286 420
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	802	6 083	0	0
Finanskostnader	13	-6 568	-17 573	-7 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 766	-11 490	-7 000	0
ÅRSRESULTAT		-162 033	221 972	-285 210	-286 420
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	221 972		
Fra opptjent egenkapital		-162 033	0		

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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	466
Forskuddsbetalte kostnader		5 066	27 448
Energiavregning	15	0	320 336
Driftskonto OBOS-banken		1 142 373	1 146 228
SUM OMLØPSMIDLER		1 147 439	1 494 477
SUM EIENDELER		1 147 439	1 494 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		388 818	550 851
SUM EGENKAPITAL		388 818	550 851
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	243 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	243 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		265 812	700 090
Påløpte renter		0	66
Energiavregning	15	320 164	0
Annen kortsiktig gjeld	16	172 644	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		758 620	700 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 147 439	1 494 477
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 1.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nicoline Waaler Werner og Oona Helena Koistinen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

For

Mot

Sak 5 Ersatte bøkhekken med Tuija hekk

Saken løftes inn til GGS slik at vi får en helhetlig tilnærming til hekkene og grøntarealet, herunder skifting eller endring av hekktype.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Camilla Kruse

Varamedlem (2 skal velges)

Nicoline Waaler Werner

Oona Helena Koistinen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Suhail Mushtaq

Varadelegat (1 skal velges)

Camilla Kruse

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomité (1 skal velges)

Gerd Minde

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.