



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 752 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENLUND BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 071 677	1 858 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 071 677</b>	<b>1 858 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		48 647	42 788
Annen driftskostnad		1 450 500	1 049 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 499 147</b>	<b>1 092 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>572 530</b>	<b>766 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 738	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 738</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		931 340	579 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>931 340</b>	<b>579 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-928 602</b>	<b>-579 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 072	186 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 108 735	17 108 735
Sum varige driftsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 403	
Andre fordringer		126 837	103 628
Sum fordringer		140 240	103 628
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		594 638	210 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		594 638	210 055
Sum omløpsmidler		734 878	313 683
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 754 497	8 398 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 754 497</b>	<b>-8 398 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 751 997</b>	<b>-8 395 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 696 587	18 083 741
Øvrig langsiktig gjeld		7 715 000	7 715 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 411 587</b>	<b>25 798 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 411 587</b>	<b>25 798 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 058	4 509
Leverandørgjeld		63 187	14 604
Annen kortsiktig gjeld		5 778	490
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 023</b>	<b>19 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 595 610</b>	<b>25 818 344</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398570

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 752 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENLUND BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 071 677	1 858 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 071 677</b>	<b>1 858 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		48 647	42 788
Annen driftskostnad		1 450 500	1 049 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 499 147</b>	<b>1 092 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>572 530</b>	<b>766 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 738	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 738</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		931 340	579 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>931 340</b>	<b>579 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-928 602</b>	<b>-579 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 072	186 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 403	
Andre fordringer		126 837	103 628
Sum fordringer		140 240	103 628
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		594 638	210 055
Sum omløpsmidler		734 878	313 683
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 754 497	8 398 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 754 497</b>	<b>-8 398 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 751 997</b>	<b>-8 395 926</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 696 587	18 083 741
Øvrig langsiktig gjeld	7 715 000	7 715 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 411 587</b>	<b>25 798 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 411 587</b>	<b>25 798 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 058	4 509
Leverandørgjeld	63 187	14 604
Annen kortsiktig gjeld	5 778	490
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>184 023</b>	<b>19 603</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 595 610</b>	<b>25 818 344</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1626

Rosenlund Borettslag AL



## Velkommen til årsmøte i Rosenlund Borettslag AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 17:30, Grendehuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i vedtekter, punkt 4-2 Bruksoverlating
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosenlund Borettslag AL



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.

### Styrets innstilling

Styret ønsket at rådgiver i OBOS tar møteledelsen.

### Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt på generalforsamlingen.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets årsunderskudd fra udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra udekket tap

**Vedlegg**  
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000



Sak 7

### Endring i vedtekter, punkt 4-2 Bruksoverlating

Forslag fremmet av:

Kjellrun Havstein og Grete Stenmoe Johansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til maksutleie begrenset til 3 år uten mulighet til å forlenge.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at saken diskuteres på generalforsamling

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Foreslås på generalforsamling

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Engebretsen  
Arild Kristiansen trekker seg som styremedlem før tiden.
- Kari Helle
- Wenche Ingvaldsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgitte Wilhelmsen
- Willi Johansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Aleksander Pettersen	Rosenlund 37
Nestleder	Wenche Britt Ingvaldsen	Rosenlund 1
Styremedlem	Kari Helle	Rosenlund 17
Styremedlem	Arild Kristiansen	Rosenlund 43
Varamedlem	Hanne Engebretsen	Rosenlund 35
Varamedlem	Birgitte Wilhelmsen	Vestre Frydenbergvei 26

### 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 Rosenlund Borettslag AL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Rosenlund Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945752688, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203      342

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.

Rosenlund Borettslag AL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ØST REVISJON AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som innbetalt for mye utbetalt for oppretting av nettside og leieinntekter fra Grendehuset.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til utvendig anlegg, vvs og vedlikehold bygning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refinansiering av lån på 900 000 i juli 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, -356 072 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler 550 855 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 00 til generelt vedlikehold som brannsikring og nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 434 000 i 2024 mot faktisk kostnad 394 572 i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenlund Borettslag AL. Budsjettert med 95 000 mot faktisk kostnad 86 574 i 2023

### Lån

Rosenlund Borettslag AL har lån i OBOS.

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

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosenlund Borettslag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenlund Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske regjørforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Revisjonsberetning for regnskapsåret 2023 for 945752688  
Innkallingen.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ROSENLUND BORETTSLAG AL ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>294 081</b>	<b>107 354</b>	<b>294 081</b>	<b>550 855</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-356 072	186 726	52 975	353 200
Tillegg for nye langsiktige lån	15 18 823 371	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -18 210 525	0	-253 500	-251 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>256 774</b>	<b>186 726</b>	<b>-200 525</b>	<b>102 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>550 855</b>	<b>294 080</b>	<b>93 556</b>	<b>653 055</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	734 878	313 683
Kortsiktig gjeld	-184 023	-19 603
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>550 855</b>	<b>294 080</b>



**ROSENLUND BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 016 470	1 624 000	2 022 000	2 474 000
Andre inntekter	3	55 207	234 800	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 071 677</b>	<b>1 858 800</b>	<b>2 052 000</b>	<b>2 504 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 948	-5 288	-6 500	-6 000
Styrehonorar	5	-42 699	-37 500	-49 625	-50 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-9 375	-5 000	-3 300
Forretningsførerhonorar		-92 069	-122 947	-93 000	-97 500
Konsulenthonorar	7	-80 967	-118 496	-115 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-295 222	-100 463	-30 000	-65 000
Forsikringer		-86 574	-96 669	-97 000	-95 000
Kommunale avgifter	9	-394 572	-325 807	-399 000	-434 000
Energi/fyring		-30 177	-21 990	-40 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 218	-145 841	-158 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-294 325	-107 834	-98 700	-129 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 499 147</b>	<b>-1 092 210</b>	<b>-1 091 825</b>	<b>-1 088 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>572 530</b>	<b>766 590</b>	<b>960 175</b>	<b>1 415 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 738	0	0	0
Finanskostnader	12	-931 340	-579 864	-907 200	-1 062 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-928 602</b>	<b>-579 864</b>	<b>-907 200</b>	<b>-1 062 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-356 072</b>	<b>186 726</b>	<b>52 975</b>	<b>353 200</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-356 072			
Reduksjon udekket tap			186 726		



**ROSENLUND BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 185 761	15 185 761
Tomt		1 922 974	1 922 974
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 108 735</b>	<b>17 108 735</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 064	11 760
Kundefordringer		13 403	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 773	91 868
Driftskonto OBOS-banken		544 313	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65	0
Sparekonto OBOS-banken		50 260	0
Innestående i andre banker		0	210 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>734 878</b>	<b>313 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	14	-8 754 497	-8 398 426
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 751 997</b>	<b>-8 395 926</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 696 587	18 083 741
Borettsinnskudd		7 715 000	7 715 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 411 587</b>	<b>25 798 741</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		5 680	0
Leverandørgjeld		63 187	14 604
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		93 532	4 509
Påløpte avdrag		21 526	0
Annen kortsiktig gjeld	17	98	490
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>184 023</b>	<b>19 603</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 843 613</b>	<b>17 422 418</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	18	26 615 000	26 615 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2024  
Styret i Rosenlund Borettslag AL

Thomas Aleksander Pettersen /s/   Wenche Britt Ingvaldsen /s/   Kari Helle /s/

Arild Kristiansen /s/

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

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

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

Felleskostnader	2 016 470
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 016 470</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	33 100
Grendehuset	8 700
Nettside	13 333
Vipps	74
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>55 207</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 948
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 948</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 699.

Av dette er kr 515 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

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

Juridisk bistand	-15 678
OBOS Prosjekt AS	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 539
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 967</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-94 980
Drift/vedlikehold VVS	-94 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 760
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 669
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-295 222</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 880
Vann- og avløpsavgift	-265 726
Feieavgift	-1 781
Renovasjonsavgift	-40 185
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-394 572</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 713
Driftsmateriell	-9 718
Vaktmestertjenester	-89 130
Renhold ved firmaer	-151 015
Andre fremmede tjenester	-266
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 096
Andre kontorkostnader	-5 273
Porto	-40
Gaver	-4 545
Bank- og kortgebyr	-2 491
Velferdskostnader	-3 039
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-294 325</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 991
Renter av sparekonto i OBOS-banken	260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	480
Andre renteinntekter	7
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 738</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-238 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-213 886
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-476 369
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-843
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-931 340</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	15 185 761
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 185 761</b>

Tomten ble kjøpt i 1987

Gnr.203/bnr.342

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.03.23 var 4,5 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-18 650 000
Nedbetalt tidligere	566 259
Nedbetalt i år	18 083 741

0

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-18 823 371
Nedbetalt i år	126 784
	-18 696 587

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 696 587</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -7 715 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -7 715 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -98

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -98****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 7 715 000

Pantelån 18 696 587

Påløpte avdrag 21 526

**TOTALT 26 433 113**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 15 185 761

Tomt 1 922 974

**TOTALT 17 108 735**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP2093018. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1626 Selskapsnavn: Rosenlund Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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