



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 18.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 225	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 225</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 244	26 243
Annen driftskostnad		826 102	998 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>852 346</b>	<b>1 025 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>734 879</b>	<b>468 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 618	12 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 618</b>	<b>12 614</b>
Annen finanskostnad		812 843	706 531
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>812 843</b>	<b>706 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-802 225</b>	<b>-693 917</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 346	-225 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 750 000	24 750 000
Sum varige driftsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		225 306	97 761
Sum fordringer		225 306	97 761
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			399 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			399 120
Sum omløpsmidler		225 306	496 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 975 306</b>	<b>25 246 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 689 024	3 756 370
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 689 024</b>	<b>3 756 370</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 690 524</b>	<b>3 757 870</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 664 494	13 962 137
Øvrig langsiktig gjeld		7 425 000	7 425 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 089 494</b>	<b>21 387 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 089 494</b>	<b>21 387 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 326	92 909
Leverandørgjeld		5 962	8 244
Skyldige offentlige avgifter			722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 288</b>	<b>101 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 284 782</b>	<b>21 489 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 975 306</b>	<b>25 246 881</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410745

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 225	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 225</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 244	26 243
Annen driftskostnad		826 102	998 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>852 346</b>	<b>1 025 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>734 879</b>	<b>468 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 618	12 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 618</b>	<b>12 614</b>
Annen finanskostnad		812 843	706 531
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>812 843</b>	<b>706 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-802 225</b>	<b>-693 917</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 346	-225 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 750 000	24 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		225 306	97 761
Sum fordringer		225 306	97 761
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			399 120
Sum omløpsmidler		225 306	496 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 975 306</b>	<b>25 246 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 689 024	3 756 370



Sum opptjent egenkapital	3 689 024	3 756 370
Sum egenkapital	3 690 524	3 757 870
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 664 494	13 962 137
Øvrig langsiktig gjeld	7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 089 494	21 387 137
Sum langsiktig gjeld	21 089 494	21 387 137
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 326	92 909
Leverandørgjeld	5 962	8 244
Skyldige offentlige avgifter		722
Sum kortsiktig gjeld	195 288	101 874
Sum gjeld	21 284 782	21 489 011
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 975 306</b>	<b>25 246 881</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3620

ROSELIA 1 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ROSELIA 1 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.

### Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 17:00, hos Rita i nr.61.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ROSELIA 1 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitne, blir foreslått på generalforsamling.



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 underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg  
1. Tll innkallingen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 ihht budsjett for 2025.

Styrets innstilling  
Styret har satt ned styrehonoraret fra 23 000 til 10 000 i 2025 for å spare driftsmidlene til borettslaget.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 10 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Borettslaget har ingen valgkomite.

Styremedlem Eller Brattås er ikke på valg før 2026, resten av styret er på valg i år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling



## Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Randi Andresen (2023-2025)

Nestleder: Ellen Brattås (2024-2026)

Styremedlem: Rita Kalmar (2023-2025)

Styremedlem: Tom Arild Larsen (2024-2025)



Til generalforsamlingen i Roselia 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Roselia 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
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, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>395 007</b>	<b>934 153</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-67 346	-225 135
Frdrag for avdrag på langs. lån	14	-297 643	-314 011
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-364 989</b>	<b>-539 146</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>30 017</b>	<b>395 007</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		225 306	496 881
Kortsiktig gjeld		-195 288	-101 874
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>30 017</b>	<b>395 007</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 587 225	1 494 000	1 587 000	1 893 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 587 225</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 587 000</b>	<b>1 893 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 244	-3 243	-3 300	-3 243
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-59 915	-56 900	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-10 599	-8 742	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-207 812	-412 246	-70 000	-76 000
Forsikringer		-99 435	-97 620	-109 000	-130 000
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-66 000
Kommunale avgifter	8	-237 645	-216 248	-240 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 748	-95 901	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	9	-37 821	-40 189	-31 200	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-852 346</b>	<b>-1 025 218</b>	<b>-710 804</b>	<b>-786 743</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>734 879</b>	<b>468 782</b>	<b>876 196</b>	<b>1 106 257</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 618	12 614	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-812 843	-706 531	-780 500	-807 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-802 225</b>	<b>-693 917</b>	<b>-771 500</b>	<b>-798 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 346</b>	<b>-225 135</b>	<b>104 696</b>	<b>308 257</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-67 346	-225 135		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	24 750 000	24 750 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 750 000</b>	<b>24 750 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		135 952	97 761
Andre kortsiktige fordringer	13	89 354	0
Driftskonto OBOS-banken		0	389 615
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	510
Innestående i andre banker		0	8 995
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>225 306</b>	<b>496 881</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 975 307</b>	<b>25 246 881</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 689 024	3 756 370
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 690 524</b>	<b>3 757 870</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 664 494	13 962 137
Borettsinnskudd	15	7 425 000	7 425 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 089 494</b>	<b>21 387 137</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 963	8 244
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		184 958	0
Skyldige offentlige avgifter		0	722
Påløpte renter		4 368	69 881
Påløpte avdrag		0	23 028
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 289</b>	<b>101 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 975 307</b>	<b>25 246 881</b>
Pantstillelse	16	26 325 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2025  
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Andresen /s/

Rita Kalmar /s/

Tom Arild Larsen /s/

Ellen M Hoel Brattås /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	997 725
Felleskostnader	589 500
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 587 225</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 244</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 23 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 599
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 599</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 523
Kostnader dugnader	-1 035
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-207 812</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-59 520
Kommunale avgifter	-178 125
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-237 645</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 259
Snørydding	-13 063
Andre fremmede tjenester	-271
Trykksaker	-2 043
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-710
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-491
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 821</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	579
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 994
Andre renteinntekter	45
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 618</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-314 607
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-494 031
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000



Renter på leverandørgjeld	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 009
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-812 843</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2005 24 750 000

**SUM BYGNINGER 24 750 000**

Tomten er festet til den sies opp av fester.

Gnr.203/bnr.597

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

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

Dobbelt betalt festeavgift (refundert jan-25) 89 354

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 89 354**

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013 -7 003 952

Nedbetalt tidligere 1 571 638

Nedbetalt i år 115 808

-5 316 506

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 2 470 177

Nedbetalt i år 181 835

-8 347 988

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -13 664 494**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -7 425 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -7 425 000**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 7 425 000

Pantelån 13 664 494

**TOTALT 21 089 494**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 24 750 000

**TOTALT 24 750 000**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 3620 Selskapsnavn: ROSELIA 1 BORETTSLAG

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.