



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 866 975	6 909 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 866 975</b>	<b>6 909 515</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	102 690
Annen driftskostnad		3 130 341	2 058 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 261 556</b>	<b>2 161 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 605 419</b>	<b>4 748 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 506	3 678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 506</b>	<b>3 678</b>
Annen finanskostnad		2 955 353	1 678 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 955 353</b>	<b>1 678 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 940 847</b>	<b>-1 674 618</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 664 573	3 073 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</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		211 825 436	211 953 073
Sum varige driftsmidler		211 825 436	211 953 073
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		98 488	68 956
Sum finansielle anleggsmidler		98 488	68 956
Sum anleggsmidler		211 923 924	212 022 029
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-311	
Andre fordringer		232 518	226 952
Sum fordringer		232 207	226 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 181	2 000 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 181	2 000 780
Sum omløpsmidler		2 222 389	2 227 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		66 213 400	63 548 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>66 213 400</b>	<b>63 548 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 528 400</b>	<b>63 863 828</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		62 404 227	65 556 865
Øvrig langsiktig gjeld		84 816 059	84 788 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355 283	13 291
Leverandørgjeld		42 344	26 643
Annen kortsiktig gjeld			521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>397 627</b>	<b>40 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 617 913</b>	<b>150 385 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446209

**Enheten**

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

**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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

**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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 816 496 462  
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 866 975	6 909 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 866 975</b>	<b>6 909 515</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	102 690
Annen driftskostnad		3 130 341	2 058 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 261 556</b>	<b>2 161 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 605 419</b>	<b>4 748 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 506	3 678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 506</b>	<b>3 678</b>
Annen finanskostnad		2 955 353	1 678 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 955 353</b>	<b>1 678 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 940 847</b>	<b>-1 674 618</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 664 573	3 073 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>



Organisasjonsnr: 816 496 462  
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

## 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		211 825 436	211 953 073
Sum varige driftsmidler		211 825 436	211 953 073
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		98 488	68 956
Sum finansielle anleggsmidler		98 488	68 956
Sum anleggsmidler		211 923 924	212 022 029
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-311	
Andre fordringer		232 518	226 952
Sum fordringer		232 207	226 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 181	2 000 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 181	2 000 780
Sum omløpsmidler		2 222 389	2 227 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	66 213 400	63 548 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>66 213 400</b>	<b>63 548 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>66 528 400</b>	<b>63 863 828</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 404 227	65 556 865
Øvrig langsiktig gjeld	84 816 059	84 788 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	355 283	13 291
Leverandørgjeld	42 344	26 643
Annen kortsiktig gjeld		521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>397 627</b>	<b>40 455</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>147 617 913</b>	<b>150 385 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>



Organisasjonsnr: 816 496 462  
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 705

Rosegartneriet Borettslag



## 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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i Rosegartneriet Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Marie Rygh er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Juan Bråthen og Gerd Helene Minde er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6

### Forbud mot løse luftkjølere

Forslag fremmet av:

Beate Børresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg gjentar forslaget mitt i mail 15. februar i år om forbud mot løse luftkjølere (slike med slange ut av vinduet).

De lager mye støy.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget avvises da på samme måte som styret ikke har grunnlag til å implementere et slikt forbud faller det utenfor generalforsamlingens mulighetsområde og et evt. vedtak er dermed heller ikke mulig å implementere.

#### Forslag til vedtak

Forby løse luftkjølere



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Kruse
- Juan Bråthen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicoline Werner

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kim Massey Heide

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Olufsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Janiche Bergkvist	Lørenvangen 34
Nestleder	Camilla Kruse	Lørenvangen 34
Styremedlem	Kim Massey Heide	Lørenvangen 34
Styremedlem	Bjørn Olufsen	Jacob Aalls Gate 44 B
Varamedlem	Suhail Mushtaq	Stasjonsveien 29
Varamedlem	Nicoline Waaler Werner	Lørenvangen 34

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Janiche Bergkvist Lørenvangen 34

##### Varadelegert

Camilla Kruse Lørenvangen 34

#### Valgkomiteen

Olivera Nikolic Lørenvangen 34

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post [rosegartneriet@styrerommet.no](mailto:rosegartneriet@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Rosegartneriet Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

124 258

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Årsberetning fra styret i Rosegartneriet Borettslag siden generalforsamling 2023

Styret har avholdt 10 styremøter, inkludert konstituerende møte 12. juni 2023. Saker har vært behandlet fortløpende.

Styremøter:

- 1) 22. april 2024
- 2) 23. mars 2024
- 3) 11. mars 2024
- 4) 14. januar 2024
- 5) 11. januar 2024
- 6) 6. desember 2023
- 7) 12. oktober 2023
- 8) 12. september 2023
- 9) 31. august 2023
- 10) 12. juni 2023 - Konstituerende møte

Styret har også deltatt på møter i Gårds- og Garasjestyret, se eget dokument.

Noen saker arbeidet har omfattet siden siste generalforsamling:

### Juridisk:

Nytt styre overtok rettslig prosess med nokså omfattende kostnader dispuert med utbygger vedrørende isolasjon av rør i bygget som var startet etter sammenbrudd av forhandling. Etter juridisk vurdering av sannsynlig for å vinne fram som ikke mer enn 50% avsluttet styret saken da kostnader for juridisk representasjon var voksende og en evt. dekning av motparts juridiske kostnader om vi tapte var en såpass stor kostnad at det trolig ville vært nødvendig med ekstra innbetaling fra beboerne. Samlet sett kom styret til at vi ikke kunne forsvare å videreføre saken i rettsapparatet med usikkert utfall og stigende kostnader og potensielt enda større kostnader ved tap.

### Vedlikehold

Vedlikehold fellesarealer og maling/oppussing oppgangene.

Oppussing og maling av vegger og trapper. Det meste av arbeidet er utført, litt gjenstår og vil utføres i 2024. Ellers vil bygget som har infrastruktur fra byggeperioden 2014-16 og prosjektering i årene forut trenge mer vedlikehold ettersom det blir eldre, planlegging for dette utarbeides i samråd med Gartnerløkka og Stilkrosen slik at vi holder bygningsmassen i forsvarlig stand.

### Oppgradering 1:

ObosNøkkel installert ved fellesdører på bakkeplan og fra garasjen nr. 34 og nr. 36. Obos hadde i fjor kampanje hvor de dekket installasjon av ObosNøkkel på fellesdører og styret valgte derfor å benytte seg av dette tilbudet. Dette gir beboere muligheten til å åpne inngangsdører til bygget fra garasjen og på bakkeplan med app (Unloc), samt åpner for muligheten for beboere å selv bestille ObosNøkkel på sine individuelle inngangsdører om



de måtte ønske som så kan åpnes med samme app - noe som evt. bestilles og betales av beboere selv.

### **Oppgradering 2 – generalforsamlingsvedtak 2023:**

Innføring av kamerabasert ringetablå ved fellesdørene på bakkeplan:

Styret har innhentet tilbud og inngått avtale med Defigo om kamerabasert ringetablå ved fellesdørene i nr. 34 og nr. 36 på bakkeplan etter fjorårets generalforsamlingens vedtak om dette.

### **Gjennomgang drift:**

Gjennomgang avtaler for Rosegartneriet borettslag, samt Gårds- og Garasje Styrets inkl. infrastruktur ladere. Dette arbeidet fortsetter i år.

De avtalene som fungerer godt og vi har vurdert å være gode avtaler for borettslaget har vi forsøkt å dokumentere og informere beboere om i større grad via Vibbo fortløpende. Dette arbeidet er pågående og vil fortsette i 2024.

Når det gjelder de avtalene hvor det er forbedringspotensialer mhp. kvalitet, funksjon og/eller pris har og vil styret innhente tilbud og vurdere alternativer.

Avtalen med størst forbedringspotensial ift. kvalitet og pris vi fant var med Telia, først inngått i 2016 ved innflytting og deretter automatisk fornyet årlig automatisk.

Vi har sagt opp denne avtalen som gjelder Internett og TV som har utgjort en altfor stor del av totalbudsjettet for borettslaget - nesten 1/2 million kroner per år totalt, eller ca. 650 kr per leilighet per måned for 250mb/250mb internett og TV pakke. Beboere som har hatt raskere internett har betalt et tillegg selv på ca. 400 kr direkte per måned for for 1gb/1gb internett, mao, totalt over 1000 kr per måned for beboere som har hatt raskere internett. I tillegg har det vært endel problemer med varmgang i utstyret fra Telia i flere leiligheter som nå blir skiftet ut i sin helhet fra ny leverandør.

Styret innhentet pristilbud fra Obos og Telenor og beste tilbud var fra Obos Opennet som tilbød oss 209 kr per måned for 1gb/1gb internett med garantert pris i 3 år og ingen andre kostnader, alt nytt teknisk utstyr inkludert router i leiligheten og ingen årlig konsumprisindeks justering i bindingsperioden på 3 år (i motsetning til Telia som har hatt dette hvert år og 2 ekstraordinære prisøkninger i tillegg). TV-pakker er relativt rimelig fra Opennet og kan velges fritt som tillegg av hver beboer uten at de som ikke ønsker dem blir tvunget å betale som i Telia avtalen. Dette alene vil spare borettslaget for ca. 300 000 kr i året som kommer godt med i disse dyre inflasjonstider og har latt oss øke fellesutgiftene med kun 5 prosent fra 1. mai 2024 etter nokså høy prisstigning i lang tid. For de som ønsker TV pakke vil noe av denne besparelsen gå til det, men selv med en god TV pakke vil dette bli langt rimeligere (med langt raskere internett) enn den gamle avtalen. Byttedato er satt til 1. august og informasjon om det praktiske vil komme nærmere den tid.



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket 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.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Rosegartneriet Borettslag.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,4% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosegartneriet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosegartneriet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
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 Årsrapport 23.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### 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>2 187 277</b>	<b>1 393 538</b>	<b>2 187 277</b>	<b>1 824 762</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 664 573	3 073 706	1 045 457	629 985
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-829 486	-1 268 574	-114 000	-706 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 323 152	-945 345	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 086	-343	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		127 636	-65 706	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-362 515</b>	<b>793 738</b>	<b>931 457</b>	<b>-76 015</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 824 762</b>	<b>2 187 277</b>	<b>3 118 734</b>	<b>1 748 747</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 222 389	2 227 732		
Kortsiktig gjeld		-397 627	-40 455		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 824 762</b>	<b>2 187 277</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 784 839	2 946 808	3 327 600	4 122 456
Innkrevde felleskostnader	2	2 758 984	2 717 362	2 697 400	2 820 544
Andre inntekter		0	300 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 543 823</b>	<b>5 964 170</b>	<b>6 025 000</b>	<b>6 943 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 215	-12 690	-12 690	-16 215
Styrehonorar	4	-115 000	-90 000	-90 000	-115 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-116 440	-111 745	-117 350	-123 500
Konsulenthonorar	6	-142 346	-8 702	-100 000	-100 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-760 400	-211 515	-410 000	-435 000
Forsikringer		-91 484	-83 685	-93 300	-101 000
Kommunale avgifter	8	-415 960	-321 679	-334 500	-430 000
Garasjer	9	-70 200	-70 200	-77 922	-70 200
Kostnader sameie	22	-636 252	-390 296	-508 181	-536 500
Energi/fyring	10	-216 443	-259 129	-285 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-463 698	-398 200	-415 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-195 769	-182 375	-202 000	-221 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 261 556</b>	<b>-2 161 191</b>	<b>-2 668 543</b>	<b>-2 896 015</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 282 267</b>	<b>3 802 979</b>	<b>3 356 457</b>	<b>4 046 985</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 323 152	945 345	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 605 419</b>	<b>4 748 324</b>	<b>3 356 457</b>	<b>4 046 985</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 506	3 678	0	0
Finanskostnader	13	-2 955 353	-1 678 296	-2 311 000	-3 417 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 940 847</b>	<b>-1 674 618</b>	<b>-2 311 000</b>	<b>-3 417 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>	<b>1 045 457</b>	<b>629 985</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 664 573	3 073 706		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	189 600 000	189 600 000
Tomt		22 200 000	22 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	25 436	153 073
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>211 923 924</b>	<b>212 022 029</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-311	0
Forskuddsbetalte kostnader		137 179	125 569
Andre kortsiktige fordringer	15	13 731	25 082
Energiavregning	20	81 609	76 301
Driftskonto OBOS-banken		986 889	1 998 482
Sparekonto OBOS-banken		1 003 292	2 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 222 389</b>	<b>2 227 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	66 213 400	63 548 828
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>66 528 400</b>	<b>63 863 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 404 227	65 556 865
Borettsinnskudd	18	84 720 000	84 720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	96 059	68 613
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		42 344	26 643
Påløpte renter		298 426	13 291
Påløpte avdrag		56 857	0
Annen kortsiktig gjeld		0	521
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>397 627</b>	<b>40 455</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>
Pantstillelse	21	611 800 000	611 800 000
Garantiansvar	22	1 481 562	552 069

Oslo, 11.04.2024  
Styret i Rosegartneriet Borettslag

Janiche Bergkvist/s/

Camilla Kruse/s/

Kim Massey Heide/s/

Bjørn Olufsen/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.

#### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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



andelseiernes 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	2 626 872
Garasjeleie	70 200
Eiendomsskatt	61 912
Kapitalkostnader på IN-lån	3 623 454
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	161 385
Overført til kapitalkostnader	-3 784 839
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 758 984</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 215
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 215</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 2022/2023, og er på kr 115 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Juridisk bistand	-94 435
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 973
Arnesveen & Ihler AS	-40 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-142 346</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-569 286
Drift/vedlikehold VVS	-28 423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 351



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 295
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-760 400</b>

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

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

Eiendomsskatt	-61 937
Vann- og avløpsavgift	-354 023
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-415 960</b>

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

KOSTNADER GARASJER	-70 200
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-70 200</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-70 200</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 587
Fjernvarme	-107 856
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-216 443</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-61 410
Vakthold	-22 110
Renhold ved firmaer	-79 583
Andre fremmede tjenester	-26 164
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kontorkostnader	-111
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-195 769</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 080
Andre renteinntekter	446
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 506</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 955 353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 955 353</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2016	189 600 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>189 600 000</b>

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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	13 731
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 731</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 897 963
Egenkapital fra IN tidligere	60 135 345
Egenkapital fra IN 2023	2 323 152
Reduksjon EK fra IN	-2 143 060
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>66 213 400</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2016	-127 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 387 790
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	829 486
Nedbetalt tidligere, IN	60 135 345
Nedbetalt i år, IN	2 323 152
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-62 404 227</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-84 720 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-84 720 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-96 059
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-96 059</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-112 374
----------------------------------	----------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-112 374</b>
----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Overført Gartnerløkka Gar. Og Gårdr. Sameie	118 317
---	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>118 317</b>
----------------------	----------------

Avregning Q3 2023, gjøres opp i 2024	75 666
--------------------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>81 609</b>
----------------------------	---------------

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: 21****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	84 720 000
-----------------	------------

Pantelån	62 404 227
----------	------------

Påløpte avdrag	56 857
----------------	--------

Bregnede IN-forpliktelser	60 315 437
---------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>207 496 521</b>
---------------	--------------------

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

Bygninger	189 600 000
-----------	-------------

Tomt	22 200 000
------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>211 800 000</b>
---------------	--------------------

**NOTE: 22****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. 1 481 562

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marie Rygh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Juan Bråthen og Gerd Helene Minde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Forbud mot løse luftkjølere**

Forby løse luftkjølere

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Camilla Kruse  
 Juan Bråthen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Nicoline Werner

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Kim Massey Heide

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Bjørn Olufsen



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.