



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### 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, 18.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 243	17 116
Annen driftskostnad		998 975	646 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 025 218</b>	<b>663 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>468 782</b>	<b>830 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 614	9 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 614</b>	<b>9 508</b>
Annen finanskostnad		706 531	407 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>706 531</b>	<b>407 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 917</b>	<b>-397 850</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 135	432 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</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		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		97 761	29 304
Sum fordringer		97 761	29 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 120	919 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 120	919 538
Sum omløpsmidler		496 881	948 842
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		3 756 370	3 981 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 756 370</b>	<b>3 981 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 757 870</b>	<b>3 983 005</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		13 962 137	14 276 148
Øvrig langsiktig gjeld		7 425 000	7 425 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 387 137</b>	<b>21 701 148</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 387 137</b>	<b>21 701 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 909	1 262
Leverandørgjeld		8 244	11 714
Skyldige offentlige avgifter		722	
Annen kortsiktig gjeld			1 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 874</b>	<b>14 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 489 011</b>	<b>21 715 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 358654

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

**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, 30.04.2024



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 243	17 116
Annen driftskostnad		998 975	646 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 025 218</b>	<b>663 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>468 782</b>	<b>830 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 614	9 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 614</b>	<b>9 508</b>
Annen finanskostnad		706 531	407 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>706 531</b>	<b>407 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 917</b>	<b>-397 850</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 135	432 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## 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		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		97 761	29 304
Sum fordringer		97 761	29 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 120	919 538
Sum omløpsmidler		496 881	948 842
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</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		3 756 370	3 981 505



Sum opptjent egenkapital	3 756 370	3 981 505
Sum egenkapital	3 757 870	3 983 005
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 962 137	14 276 148
Øvrig langsiktig gjeld	7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 387 137	21 701 148
Sum langsiktig gjeld	21 387 137	21 701 148
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	92 909	1 262
Leverandørgjeld	8 244	11 714
Skyldige offentlige avgifter	722	
Annen kortsiktig gjeld		1 712
Sum kortsiktig gjeld	101 874	14 688
Sum gjeld	21 489 011	21 715 836
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

4. april 2024 kl. 17:00, Storgata 5, hos OBOS.

### 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører foreslås 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 protokollvitner blir foreslått 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 underskudd overføres fra opptjent egenkapital.

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

**Vedlegg**  
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 23 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Randi Skjeltorp Andresen, på valg i år	Nellikbuen 65
Nestleder	Rudi Holm Abrahamsen, på valg i år	Nellikbuen 55
Styremedlem	Ellen M Hoel Brattås, på valg i år	Nellikbuen 63
Styremedlem	Rita Kalmar, på valg i 2025	Nellikbuen 61
Varamedlem	Tom Arild Larsen, på valg i år	Nellikbuen 45

### 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 Roselia 1 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Roselia 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986523987, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203      597

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.

Roselia 1 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 PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige styremøter igjennom 2023.

Vi har samarbeidet med Roselia 2, 3 og 4 samt Hannestadtunet om gressklipping og vedlikehold på friområde med fotballøkke.

I løpet av 2023 har alle takene i borettslaget blitt vasket. Vi hadde innhentet tilbud fra tre forskjellige firmaer og valgte Streken service. Dette arbeidet blir ferdigstilt nå på våren i 2024.

I tillegg har vi asfaltert veien i svingen ved husnr. 69. Her hadde sommerens regn begynt å grave bort mye masse.

Vi har innhentet tilbud på fasadevedlikehold. Dette lar vi bero på grunn av trang økonomi.

Vi har revidert innleide tjenester og valgt å redusere (Callunas arbeid).

Vi har også gått inspeksjonsrunder for å se at alt er ok i borettslaget.

Vi har gjort ny avtale med forsikrings-selskapet og fått et mye bedre tilbud.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble budsjettert fra rådgiver med en økning på 5% på felleskostnadene og 1% på kategori lån fra 01.01.23. Styret ønsket ikke denne økningen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold på bygning og Park og anlegg, kommunale avgifter, utgifter til Telia.

Finanskostnader er 184 531 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renteutgifter på felles lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på -225 135 og foreslås ført fra opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 395 007 (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 70 000 til ventilasjonsanlegget og utvendig vedlikehold ved behov.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 175 000 mot 156 728 i 2023. Eiendomsskatten er budsjettert med en økning på 8%.

### Forsikring

Styret forhandler forsikringsavtalen etter budsjettet var godkjent. Forsikringspremien ble budsjettert med 109 000. Den ble forhandlet ned til kr. 89 435 i 2024.

### Lån

Roselia 1 Borettslag har to lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

### 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 % felleskostnadene og økning 5% på kategori lån fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 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 avviklet.

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  
18.05.2025 kl 05:12 Brønnøysundregistrene Side 18 av 29



#### 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, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. 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. 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>934 153</b>	<b>916 131</b>	<b>934 153</b>	<b>395 007</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-225 135	432 619	380 828	104 696
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-314 011	-414 597	-380 000	-301 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-539 146</b>	<b>18 022</b>	<b>828</b>	<b>-196 304</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>395 007</b>	<b>934 154</b>	<b>934 981</b>	<b>198 703</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		496 881	948 842		
Kortsiktig gjeld		-101 874	-14 688		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>395 007</b>	<b>934 154</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 494 000	1 494 000	1 531 000	1 587 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 531 000</b>	<b>1 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 243	-2 116	-2 000	-3 300
Styrehonorar	4	-23 000	-15 000	-16 000	-23 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-4 700	-5 800
Forretningsførerhonorar		-56 900	-54 610	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-8 742	-2 813	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-412 246	-138 430	-87 000	-70 000
Forsikringer		-97 620	-85 040	-92 827	-109 000
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-65 504
Kommunale avgifter	8	-216 248	-185 912	-193 541	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 901	-81 304	-85 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-40 189	-28 302	-29 600	-31 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 025 218</b>	<b>-663 530</b>	<b>-636 172</b>	<b>-710 804</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>468 782</b>	<b>830 470</b>	<b>894 828</b>	<b>876 196</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 614	9 508	8 000	9 000
Finanskostnader	11	-706 531	-407 358	-522 000	-780 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-693 917</b>	<b>-397 850</b>	<b>-514 000</b>	<b>-771 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-225 135</b>	<b>432 619</b>	<b>380 828</b>	<b>104 696</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	432 619		
Fra opptjent egenkapital		-225 135	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<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		97 761	29 304
Driftskonto OBOS-banken		389 615	910 746
Skattetrekkskonto OBOS-banken		510	0
Innestående i andre banker		8 995	8 792
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>496 881</b>	<b>948 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 756 370	3 981 505
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 757 870</b>	<b>3 983 005</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 962 137	14 276 148
Borettsinnskudd	14	7 425 000	7 425 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 387 137</b>	<b>21 701 148</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 244	11 714
Skyldige offentlige avgifter	15	722	0
Påløpte renter		69 881	1 263
Påløpte avdrag		23 028	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 712
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>101 874</b>	<b>14 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 246 881</b>	<b>25 698 842</b>
Pantstillelse	16	25 925 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 08.03.2024  
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Skjeltorp Andresen /s/

Ellen M Hoel Brattås /s/

Rita Kalmar /s/

Rudi Holm Abrahamsen /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter	954 000
Felleskostnader	540 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 494 000</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 243
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 243</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 23 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 742
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 742</b>

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

Takarbeid - Streken Service og Vedlikehold AS	-270 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-270 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-24 457
Drift/vedlikehold elektro	-3 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 077
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 313
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-412 246</b>

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

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

Eiendomsskatt	-59 520
Kommunale avgifter	-156 728
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 248</b>

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

Lokalleie	-700
Container	-6 232
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 382
Verktøy og redskaper	-4 199
Snørydding	-5 625
Andre fremmede tjenester	-322
Trykksaker	-18
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-329
Porto	-765
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-585
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 189</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 538
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 771
Andre renteinntekter	305
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 614</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-301 787
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-274 446
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 298
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-706 531</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2005	24 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 750 000</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-7 003 952
Nedbetalt tidligere	1 448 106
Nedbetalt i år	123 532
	-5 432 314

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	2 279 698
Nedbetalt i år	190 479
	-8 529 823

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 962 137****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-7 425 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 425 000****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-510
Skyldig arbeidsgiveravgift	-212
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-722</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	13 962 137
Påløpte avdrag	23 028
<b>TOTALT</b>	<b>21 410 165</b>

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

Bygninger	24 750 000
<b>TOTALT</b>	<b>24 750 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76602593. 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.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Spyling av takene
2018 - 2019	Vedlikehold ventilasjonsanlegg
2017 - 2017	Malt utvendig
2015 - 2016	Beplantet felles uteområde



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

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.