



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 487 048	18 376 915
Sum inntekter		27 487 048	18 376 915
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	20 602
Annen driftskostnad		5 066 261	4 369 148
Sum kostnader		5 406 343	4 703 525
Driftsresultat		22 080 705	13 673 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 806	5 898
Sum finansinntekter		31 806	5 898
Annen finanskostnad		7 612 240	4 311 546
Sum finanskostnader		7 612 240	4 311 546
Netto finans		-7 580 434	-4 305 648
Resultat før skattekostnad		14 500 271	9 367 743
Årsresultat		14 500 271	9 367 743
Totalresultat		14 500 271	9 367 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 500 271	9 367 743
Sum overføringer og disponeringer		14 500 271	9 367 743



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 301	30 903
Sum varige driftsmidler		471 810 301	471 830 903
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Andre fordringer		184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler		356 368	300 994
Sum anleggsmidler		472 166 669	472 131 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-2 626	35
Andre fordringer		112 881	520 965
Sum fordringer		110 255	521 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 990	2 803 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 990	2 803 918
Sum omløpsmidler		4 063 245	3 324 918
SUM EIENDELER		476 229 914	475 456 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 697 122	62 196 852
Sum opptjent egenkapital		76 697 122	62 196 852
Sum egenkapital		77 297 122	62 796 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		161 740 000	176 184 000
Øvrig langsiktig gjeld		236 080 112	236 028 650
Sum annen langsiktig gjeld		397 820 112	412 212 650
Sum langsiktig gjeld		397 820 112	412 212 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 537	34 271
Leverandørgjeld		332 800	413 042
Annen kortsiktig gjeld		28 342	
Sum kortsiktig gjeld		1 112 679	447 313
Sum gjeld		398 932 791	412 659 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 229 914	475 456 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475463

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 487 048	18 376 915
Sum inntekter		27 487 048	18 376 915
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	20 602
Annen driftskostnad		5 066 261	4 369 148
Sum kostnader		5 406 343	4 703 525
Driftsresultat		22 080 705	13 673 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 806	5 898
Sum finansinntekter		31 806	5 898
Annen finanskostnad		7 612 240	4 311 546
Sum finanskostnader		7 612 240	4 311 546
Netto finans		-7 580 434	-4 305 648
Resultat før skattekostnad		14 500 271	9 367 743
Årsresultat		14 500 271	9 367 743
Totalresultat		14 500 271	9 367 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 500 271	9 367 743
Sum overføringer og disponeringer		14 500 271	9 367 743



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 301	30 903
Sum varige driftsmidler		471 810 301	471 830 903
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Andre fordringer		184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler		356 368	300 994
Sum anleggsmidler		472 166 669	472 131 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-2 626	35
Andre fordringer		112 881	520 965
Sum fordringer		110 255	521 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 990	2 803 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 990	2 803 918
Sum omløpsmidler		4 063 245	3 324 918
SUM EIENDELER		476 229 914	475 456 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital	600 000	600 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	76 697 122	62 196 852
Sum opptjent egenkapital	76 697 122	62 196 852
Sum egenkapital	77 297 122	62 796 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	161 740 000	176 184 000
Øvrig langsiktig gjeld	236 080 112	236 028 650
Sum annen langsiktig gjeld	397 820 112	412 212 650
Sum langsiktig gjeld	397 820 112	412 212 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	751 537	34 271
Leverandørgjeld	332 800	413 042
Annen kortsiktig gjeld	28 342	
Sum kortsiktig gjeld	1 112 679	447 313
Sum gjeld	398 932 791	412 659 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	476 229 914	475 456 815



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM 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. 530
Rosenholm Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rosenholm 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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

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. Fastsettelse av honorar til valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosenholm 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

Anne-Grethe Dahl Terjesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i fysisk møte



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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 280 000.



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Ytterstad
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Melchor Sarmiento
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bouchra Fellah
Valgkomiteens innstilling
- Synnøve Brekke
Valgkomiteens innstilling
- Tom Rune Fløgstad
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Anette Haugen
Valgkomiteens innstilling
- Erik Haugstad



Valgkomiteens innstilling

- Stine Skog Dahle

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne-Grethe Dahl Terjesen

Valgkomiteens innstilling.

- Ragnar Scheide

Valgkomiteens innstilling

Sak 9

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:

- Britt Ytterstad

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne-Grethe Dahl Terjesen

Valgkomiteens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Patrick Lund Nilsen	Liakollveien 36
Styremedlem	Melchor Sarmiento	Liakollveien 32
Styremedlem	Ragnar Scheide	Liakollveien 48 B
Styremedlem	Anne-Grethe Dahl Terjesen	Julibakka 134 A
Styremedlem	Britt Ytterstad	Liakollveien 44 B
Varamedlem	Synnøve Brekke	Liakollveien 48 B
Varamedlem	Bouchra Fellah	Liakollveien 32
Varamedlem	Tom Rune Fløgstad	Liakollveien 46 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Patrick Lund Nilsen Liakollveien 36

Varadelegert

Anne-Grethe Dahl Terjesen Julibakka 134 A

Valgkomiteen

Anette Haugen Liakollveien 36
Erik Haugstad Liakollveien 46 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rosenholm@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

**Generelle opplysninger om Rosenholm Borettslag**

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Rosenholm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 846475702, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 152 183

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2019.

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.

Rosenholm 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.



Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter fra september 2023 til og med april 2024.

Styret har brukt Vibbo og oppslag aktivt til å informere om aktuelle saker og besvare spørsmål fra beboere. Styret bruker ikke Facebook som formell informasjonskanal.

Styret har brukt mest tid på følgende hovedsaker i 2023-2024:

- **Møte nr. 2 med OBOS i Forliksrådet, den 28.08.23**
 - OBOS ble opprinnelig dømt i Forliksrådet i 2022. Men de tok opp igjen saken. Enighet ble ikke oppnådd i møte 2. Forliksavtale med OBOS ble senere inngått, og prioriterte reklamasjoner blir fulgt opp.
- **Håndtering av problemer med ladeanlegg for elbiler.**
 - Under reklamasjonsarbeidet med noen ladere fikk vi noen utfordringer da det ble et skifte av leverandør av ladere i garantiperioden. De første 20 laderne ble montert av Assemblin i 2019. I 2021 ble BlueTec valgt som ny leverandør da ladeanlegget skulle utvides. De to firmaene har montert «sine» deler av infrastrukturen etter litt ulike prinsipper. På bakgrunn av dette har vi vært nødt til å utføre en del oppgraderinger slik at infrastrukturen kan støtte begge løsningene.
- **Utbedring av skallsikring for hus 44, 46 og 48.**
 - I november 2023 ble det montert låser i inngangsdørene til trappeoppgangene i 2. etasje på baksiden av disse husen og dører i branntrappene. I tillegg til dette ble de montert mekaniske dørlukkere på alle inngangsdører til trappeoppgangene fra svalgangene.
- **Skifte av garasjeport.**
 - Det har i flere år vært stadige problemer med den første garasjeporten. Den nye porten åpner raskere enn den gamle, og har innvendig radar i taket, noe som medfører automatisk åpning av porten ved utkjøring.
- **Overføring av garasjeplasser fra OBOS til borettslaget.**
 - OBOS har en periode eid et antall garasjeplasser som de ikke har fått solgt. Disse garasjeplassene er nå overført vederlagsfritt til borettslaget, slik at de kan leies ut eller selges, og dermed gi inntekter til borettslaget.
- **Etablering av vendehammer (snuplass) for avfallsbiler.**
 - Ved etablering av borettslaget i 2019 skulle OBOS sørge for fri tilgang for bilene som henter avfall fra beholderne foran hus 46. Da broen over jernbanen ble stengt av Nordre Follo kommune, måtte man finne en ny løsning for hvordan avfallsbilen skulle kunne snu. Det må derfor bygges en vendehammer (snuplass) på borettslagets tomt, den vil bli plassert på sørsiden av trafoen på sletta ved enden av hus 44.
- **Dugnad** ble vellykket gjennomført
- **Sommerfest og julegrantenning** var to hyggelige arrangementer.



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 strømsøtten 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 Rosenholm Borettslag.

Lån

Rosenholm Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en effektiv flytende rente på 5,59%. Det er avdragsfrihet til og med august 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 162 480. Dette er en økning på kroner 8180 fra 2023. 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 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosenholm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenholm 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 2 av 28 Årsrapport 2023.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, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 877 605	2 720 904	2 877 605	2 950 566
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	14 500 271	9 367 743	-90 000	8 490 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	20 602	20 602	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	0	-536 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 19	-14 444 000	-9 231 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 912	-644	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	72 961	156 701	-90 000	7 954 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 950 566	2 877 605	2 787 605	10 904 566
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 063 245	3 324 918		
Kortsiktig gjeld	-1 112 679	-447 313		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 950 566	2 877 605		



ROSENHOLM BORETTSLAG
ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 611 455	4 311 388	5 814 216	8 572 152
Innkrevde felleskostnader	2	5 166 358	4 720 890	5 175 784	5 646 848
Andre inntekter	3	265 235	113 637	100 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 043 048	9 145 915	11 090 000	14 299 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-38 775	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-280 000	-270 000	-280 000	-290 000
Avskrivninger	16	-20 602	-20 602	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 125	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-5 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-154 300	-148 080	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-105 470	-27 135	-40 000	-125 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-1 381 001	-952 641	-1 234 000	-1 440 000
Forsikringer		-257 276	-234 732	-260 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-1 136 161	-947 628	-1 132 000	-1 312 000
Garasjer	10	-1 950	0	0	0
Energi/fyring	11	-580 189	-633 013	-585 000	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		-712 638	-625 861	-670 000	-750 000
Andre driftskostnader	12	-702 651	-765 932	-473 000	-763 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 406 343	-4 703 525	-4 924 000	-5 808 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		7 636 705	4 442 390	6 166 000	8 491 000
Innbetalt andel fellesgjeld		14 444 000	9 231 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 080 705	13 673 390	6 166 000	8 491 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	31 806	5 898	0	0
Finanskostnader	14	-7 612 240	-4 311 546	-6 256 000	-7 770 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 580 434	-4 305 648	-6 256 000	-7 770 000
ÅRSRESULTAT		14 500 271	9 367 743	-90 000	721 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		14 500 271	9 367 743		



ROSENHOLM BORETTSLAG
ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	470 054 000	470 054 000
Tomt		1 746 000	1 746 000
Andre varige driftsmidler	16	10 301	30 903
Aksjer og andeler	17	171 700	171 700
Miljøbankkonto, øremerket		184 668	129 294
SUM ANLEGGSMIDLER		472 166 669	472 131 897
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 626	35
Forskuddsbetalte kostnader		66 734	59 298
Andre kortsiktige fordringer	18	46 147	70 078
Energiavregning		0	391 589
Driftskonto OBOS-banken		1 657 223	2 599 226
Sparekonto OBOS-banken		2 295 767	204 692
SUM OMLØPSMIDLER		4 063 245	3 324 918
SUM EIENDELER		476 229 914	475 456 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 5 000		600 000	600 000
Annen egenkapital	19	76 697 122	62 196 852
SUM EGENKAPITAL		77 297 122	62 796 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	161 740 000	176 184 000
Borettsinnskudd	21	235 900 000	235 900 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	180 112	128 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		397 820 112	412 212 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		332 800	413 042
Påløpte renter		751 537	34 271
Energiavregning	23	28 342	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 112 679	447 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 229 914	475 456 815



11

Rosenholm Borettslag

Pantstillelse	24	471 800 000	471 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Rosenholm Borettslag

Patrick Lund Nilsen /s/

Anne-Grethe Dahl Terjesen /s/

Britt
Ytterstad /s/

Melchor Sarmiento /s/

Ragnar Scheide /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 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 949 906
Garasjeleie	223 200
Eiendomsskatt	5 852
Kapitalkostnader på IN-lån	7 349 684
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	261 771
Overført til kapitalkostnader	-7 611 455
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 178 958

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 166 358

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	76 757
Forlik OBOS Nye Hjem	175 000
Refusjon skadesak 2021	10 000
Vannavregning	3 478
SUM ANDRE INNTEKTER	265 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 145
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 004
Andre konsulentthonorarer, Multiconsult	-55 321
SUM KONSULENTHONORAR	-105 470

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

Drift/vedlikehold bygninger	-408 827
Drift/vedlikehold VVS	-372 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-197 004
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 586
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 234
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-239 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 438
Kostnader dugnader	-4 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 381 001

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 867
Vann- og avløpsavgift	-708 592
Renovasjonsavgift	-421 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 136 161

NOTE: 10**GARASJER**

Kostnader garasje	-1 950
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 950

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-232 180
Fjernvarme	-343 009
Andre fyringskostnader	-5 000
SUM ENERGI / FYRING	-580 189

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-353 205
Vakthold	-70 556
Renhold ved firmaer	-246 729
Andre fremmede tjenester	-8 500
Trykksaker	-4 321
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-6 897
Telefon, annet	-588
Porto	-40
Kontingenter	-725
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-5 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-702 651

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 230
SUM FINANSINNTEKTER	31 806

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 611 455
Renter på leverandørgjeld	-785
SUM FINANSKOSTNADER	-7 612 240

NOTE: 15

Kostpris/Bokf.verdi 2019	470 054 000
SUM BYGNINGER	470 054 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.191/bnr.152 M. flere

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	82 408
Avskrevet tidligere	-51 505
Avskrevet i år	-20 602
	10 301
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	10 301

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-20 602**

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 17 Pålydende: 10 100 Balanseført verdi: 171 700.

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500.

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	46 147
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 147

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 537 122
Egenkapital fra IN tidligere	59 716 000
Egenkapital fra IN 2023	14 444 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	76 697 122

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	-235 900
Opprinnelig, 2019	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	59 716 000
Nedbetalt i år, IN	14 444 000
	-161 740 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-161 740 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2024	Første avdrag er 30/09-2024
1002, 1002		250
3012, 3012, 4010, 4010		400
3019, 3019		550
3013, 3013		600
3025, 3025		850
2010, 2010		900
2014, 2014		950
1003, 1003, 1007, 1007, 3001, 3001		1 000
1008, 1008		1 050
1004, 1004, 1012, 1012, 3006, 3006		1 100
1011, 1011, 1014, 1014, 1018, 1018		1 150



1019, 1019, 1022, 1022, 1023, 1023	1 150 1 150
1020, 1020, 2026, 2026, 2027, 2027	1 200
1015, 1015, 2015, 2015, 2018, 2018	1 250
2019, 2019, 2022, 2022, 2023, 2023	1 250
2030, 2030, 2031, 2031	1 250
1001, 1001, 1005, 1005, 1013, 1013	1 300
1016, 1016, 1017, 1017, 1021, 1021	1 300
1024, 1024, 1025, 1025, 1028, 1028	1 300
1029, 1029, 1032, 1032, 3031, 3031	1 300
5006, 5006	1 300
1006, 1006, 3011, 3011, 3014, 3014	1 350
3015, 3015, 3018, 3018, 3022, 3022	1 350
3023, 3023, 3023, 3023, 3026, 3026	1 350
3027, 3027, 3030, 3030	1 350
1009, 1009, 2006, 2006, 2011, 2011	1 400
2002, 2002, 3002, 3002, 5001, 5001	1 450
1010, 1010, 4006, 4006	1 500
3003, 3003, 3005, 3005	1 550
4011, 4011	1 700
5010, 5010	1 800
5011, 5011	1 850
3008, 3008	1 900
2009, 2009	1 950
2004, 2004, 2021, 2021, 2024, 2024	2 000
3004, 3004, 4005, 4005	2 000
2013, 2013, 2016, 2016, 2017, 2017	2 050
2020, 2020, 2025, 2025, 2028, 2028	2 050
3009, 3009	2 050
2012, 2012, 3016, 3016, 3020, 3020	2 150
3021, 3021, 3024, 3024, 3028, 3028	2 150
3029, 3029, 3032, 3032	2 150
4009, 4009	2 200
5008, 5008	2 300

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-235 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-235 900 000

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-180 112
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-180 112

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 546 259
SUM INNTEKTER	-1 546 259

KOSTNADER

Techem	80 594
Fjernvarme	1 433 844
SUM KOSTNADER	1 514 438

Uoppgjorte avregninger 3 479

SUM ENERGIAVREGNING -28 342

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.

Etttersom 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: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	235 900 000
Pantelån	161 740 000
Beregnete IN-forpliktelser	74 160 000
TOTALT	471 800 000
Bygninger	470 054 000
Tomt	1 746 000
TOTALT	471 800 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6870853. 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. 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.

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 **20.04** og **20.10** 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 530 Selskapsnavn: Rosenholm 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
E-post: oef@obos.no

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