



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 01.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		17 116	17 115
Annen driftskostnad		646 415	797 069
<b>Sum kostnader</b>		<b>663 530</b>	<b>814 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>830 470</b>	<b>679 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 508	8 193
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 508</b>	<b>8 193</b>
Annen finanskostnad		407 358	263 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 358</b>	<b>263 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 850</b>	<b>-255 294</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 619	424 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		29 304	91 053
Sum fordringer		29 304	91 053
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 538	903 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 538	903 184
Sum omløpsmidler		948 842	994 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 981 505	3 548 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 981 505</b>	<b>3 548 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 983 005</b>	<b>3 550 386</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 276 148	14 690 745
Øvrig langsiktig gjeld		7 425 000	7 425 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 701 148</b>	<b>22 115 745</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 701 148</b>	<b>22 115 745</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 262	596
Leverandørgjeld		11 714	70 379
Annen kortsiktig gjeld		1 712	7 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 688</b>	<b>78 106</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 715 836</b>	<b>22 193 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 455668

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 04.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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		17 116	17 115
Annen driftskostnad		646 415	797 069
<b>Sum kostnader</b>		<b>663 530</b>	<b>814 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>830 470</b>	<b>679 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 508	8 193
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 508</b>	<b>8 193</b>
Annen finanskostnad		407 358	263 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>407 358</b>	<b>263 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 850</b>	<b>-255 294</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 619	424 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>



Organisasjonsnr: 986 523 987  
ROSELIA 1 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 304	91 053
Sum fordringer		29 304	91 053

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 538	903 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 538	903 184

Sum omløpsmidler		948 842	994 236
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 981 505	3 548 886



Sum opptjent egenkapital	3 981 505	3 548 886
Sum egenkapital	3 983 005	3 550 386
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 276 148	14 690 745
Øvrig langsiktig gjeld	7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 701 148	22 115 745
Sum langsiktig gjeld	21 701 148	22 115 745
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 262	596
Leverandørgjeld	11 714	70 379
Annen kortsiktig gjeld	1 712	7 131
Sum kortsiktig gjeld	14 688	78 106
Sum gjeld	21 715 836	22 193 851
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</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 2023

Roselia 1 Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 3620





## 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. mai 2023 kl. 18:00, Lisleby stadion, Hemsens.

### 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.

### Revisjonsberetningen

Revisjonsberetningen fra PWC blir delt ut på generalforsamlingen 4 mai.

### 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

Styret foreslår at rådgiver i OBOS velges som møteleder.

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 blir 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 tas 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 resultat, 432 619 til opptjent egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 16 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas på generalforsamling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Randi Skjeltorp Andresen, på valg i 2024	Nellikbuen 65
Nestleder	Rudi Holm Abrahamsen, på valg i 2024	Nellikbuen 55
Styremedlem	Ellen M Hoel Brattås, på valg i 2024	Nellikbuen 63
Styremedlem	Rita Kalmar, på valg i år	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 andelseiere 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter i det foregående året. Ingen store saker.

Vi har gått runder i borettslaget for å sjekke at alt er på stell, de som fikk kommentarer har ryddet opp i sakene.

Som vanlig hadde vi kontainer til å kaste det restavfallet som ikke går i søppeldunken.

Dette tilbudet var til alle beboerne og ble benyttet av de fleste.

Avfallsdunkene forsøkes også rengjort hvert år, gjøres av Gaardsservice.

Anticimex kom i sommer og fjernet et vepsebol med Geithams. De kom også på etterkontroll.

Det har vært sjekk av ventilasjonsanlegget og bytte av filter.

Vi har også gjennomført en kontroll av brannslukningsapparater og kontroll av brannalarmer i alle leilighetene. Dette ordner Brannverntjenesten. De kommer tilbake når det er tid for ny kontroll.

Vi har samarbeidet med de andre borettslagene om reparasjon av huskene og fotballmålene på friområdet.

Styret arrangerte kaffe og kake-samling en søndag ettermiddag i august. Det var vellykket for de som hadde mulighet for komme. Vi forsøker igjen.

Ingen avtaler er endret eller gjort om.

## Framtidige planer:

Vi trenger å få vasket husene. Det må ordnes neste år.

Vi jobber fortsatt med å få til en oversiktsplan over vedlikehold for de neste 5 – 10 årene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 000 til mindre vedlikehold som omfatter vedlikehold av bygningen, det elektriske og ventilasjonsanlegget.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene ble budsjettert med en økning på 6%, eiendomsskatten uendret.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Roselia 1 Borettslag. Det ble budsjettert med en økning på 10 %.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Roselia 1 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Roselia 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Roselia 1 Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 26. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>916 131</b>	<b>953 366</b>	<b>916 131</b>	<b>934 153</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	432 619	424 522	795 378	380 828
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-414 597	-461 757	-471 000	-380 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>18 022</b>	<b>-37 235</b>	<b>324 378</b>	<b>828</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>934 154</b>	<b>916 130</b>	<b>1 240 509</b>	<b>934 981</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	948 842	994 236
Kortsiktig gjeld	-14 688	-78 106
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>934 154</b>	<b>916 130</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 494 000	1 494 000	1 494 000	1 531 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 531 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 116	-2 115	-2 115	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 625	-3 700	-4 700
Forretningsførerhonorar		-54 610	-53 275	-54 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-2 813	-4 994	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-138 430	-224 942	-93 000	-87 000
Forsikringer		-85 040	-75 785	-78 500	-92 827
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-65 504
Kommunale avgifter	8	-185 912	-190 864	-188 053	-193 541
TV-anlegg/bredbånd		-81 304	-75 055	-77 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-28 302	-103 025	-112 950	-29 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-663 530</b>	<b>-814 184</b>	<b>-692 822</b>	<b>-636 172</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>830 470</b>	<b>679 816</b>	<b>801 178</b>	<b>894 828</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 508	8 193	8 200	8 000
Finanskostnader	11	-407 358	-263 487	-14 000	-522 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-397 850</b>	<b>-255 294</b>	<b>-5 800</b>	<b>-514 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>432 619</b>	<b>424 522</b>	<b>795 378</b>	<b>380 828</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		432 619	424 522		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<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		29 304	91 053
Driftskonto OBOS-banken		910 746	894 431
Innestående i andre banker		8 792	8 753
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>948 842</b>	<b>994 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 981 505	3 548 886
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 983 005</b>	<b>3 550 386</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 276 148	14 690 745
Borettsinnskudd	14	7 425 000	7 425 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 701 148</b>	<b>22 115 745</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 714	70 379
Påløpte renter		1 263	596
Annen kortsiktig gjeld	15	1 712	7 131
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 688</b>	<b>78 106</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 698 842</b>	<b>25 744 236</b>
Pantstillelse	16	25 925 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.04.2023



Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Skjeltorp Andresen /s/

Ellen M Hoel Brattås /s/

Rita Kalmar /s/

Rudi Holm Abrahamsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 116
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 116</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 2021/2022, og er på kr 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 813</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-6 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 492
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 765
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-138 430</b>

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

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

Eiendomsskatt	-57 541
Kommunale avgifter	-128 370
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-185 912</b>

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

Container	-4 160
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 200
Snørydding	-4 875
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-1 513
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 302</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 359
Renter bank	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 065
Andre renteinntekter	45
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 508</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-248 249
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-159 109
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-407 358</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****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	2 029 102
Nedbetalt i år	250 596
	-8 720 302

**OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2013	-7 003 952
Nedbetalt tidligere	1 284 105
Nedbetalt i år	164 001
	-5 555 846

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 276 148</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-7 425 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 425 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-1 712
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 712</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	14 276 148
<b>TOTALT</b>	<b>21 701 147</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



## Annenn 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

2018 - 2019	Vedlikehold ventilasjonsanlegg
2017 - 2017	Malt utvendig
2015 - 2016	Beplantet felles uteområde



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

**Selskapsnummer:** 3620 **Selskapsnavn:** Roselia 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.