



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 752 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENLUND BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 945752688

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 552 886	2 071 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 552 886</b>	<b>2 071 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 127	48 647
Annen driftskostnad		1 385 879	1 450 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 443 006</b>	<b>1 499 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 109 880</b>	<b>572 530</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 814	2 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 814</b>	<b>2 745</b>
Annen finanskostnad		1 085 414	931 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 085 414</b>	<b>931 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 081 600</b>	<b>-928 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 280	-356 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 108 735	17 108 735
Sum varige driftsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 328	21 467
Andre fordringer		107 856	118 773
Sum fordringer		132 184	140 240
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		350 930	594 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 930	594 638
Sum omløpsmidler		483 114	734 878
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 726 218	8 754 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 726 218</b>	<b>-8 754 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 723 718</b>	<b>-8 751 997</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		18 451 140	18 696 587
Øvrig langsiktig gjeld		7 715 000	7 715 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 166 140</b>	<b>26 411 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 166 140</b>	<b>26 411 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 897	115 058
Leverandørgjeld		134 269	63 187
Annen kortsiktig gjeld		9 261	5 778
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 427</b>	<b>184 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 315 567</b>	<b>26 595 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368434

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 752 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSENLUND BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 552 886	2 071 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 552 886</b>	<b>2 071 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 127	48 647
Annen driftskostnad		1 385 879	1 450 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 443 006</b>	<b>1 499 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 109 880</b>	<b>572 530</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 814	2 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 814</b>	<b>2 745</b>
Annen finanskostnad		1 085 414	931 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 085 414</b>	<b>931 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 081 600</b>	<b>-928 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 280	-356 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 108 735	17 108 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 328	21 467
Andre fordringer		107 856	118 773
Sum fordringer		132 184	140 240
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 930	594 638
Sum omløpsmidler		483 114	734 878
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 726 218	8 754 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 726 218</b>	<b>-8 754 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 723 718</b>	<b>-8 751 997</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 451 140	18 696 587
Øvrig langsiktig gjeld	7 715 000	7 715 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 166 140</b>	<b>26 411 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 166 140</b>	<b>26 411 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 897	115 058
Leverandørgjeld	134 269	63 187
Annen kortsiktig gjeld	9 261	5 778
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>149 427</b>	<b>184 023</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 315 567</b>	<b>26 595 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>



Organisasjonsnr: 945 752 688  
ROSENLUND BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1626  
ROSENLUND BORETTSLAG AL



## Velkommen til årsmøte i ROSENLUND BORETTSLAG AL

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:

24. mars 2025 kl. 18:00, Rosenlund.

### 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.

### Annen informasjon

Styrets rapport/ styrets arbeid blir delt ut på årsmøte

### 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
8. Selge tomten på hjørnet
9. Utleie av garasjer i borettslag
10. Redusere felleskostnadene ved rente nedsettelse
11. Redusere kjøpers alders krav i vedtektene til 30 år

Med vennlig hilsen,

Styret i ROSENLUND BORETTSLAG AL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og at det velges 2 protokollvitner på årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Revisjonsberetning for Rosenlund Borettslag AL - 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Moe
- Tone Huseby

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Willy Morten Johansen

## Vedlegg

1. Valgbrevet.pdf

Sak 8

## Selge tomten på hjørnet

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Tomten på hjørnet brukes ikke og bør vurderes solgt

## Styrets innstilling

Styret foreslår at tomten ved gamle Kirkevegen legges ut for salg. Dette ville kunne finansiere deler av kostnaden for å male bygningene og styrke økonomien

## Forslag til vedtak

Styret ønsker mandat til å se på muligheten for å få skilt ut og solgt tomten

## Vedlegg

4. sak 1 og 2.pdf

Sak 9

## Utleie av garasjer i borettslag

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

## Styrets innstilling

Vi bor i et borettslag og bør tenke på de som bor her først.



**Forslag til vedtak**

Ved utleie skal beboere ha fortrinnsrett

Sak 10

**Redusere felleskostnadene ved rente nedsettelse**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Se vedlagt forslag

**Styrets innstilling**

Styret mener dette ikke vil være mulig med tanke på varslet økning i kommunale avgifter og generell prisvekst. Rente nedgangen vil utgjøre en forliten besparelse.

**Forslag til vedtak**

Forslaget nedstemmes da det går utover styrets styringsrett og mandat for å drive borettslaget økonomisk

Sak 11

**Redusere kjøpers alders krav i vedtektene til 30 år**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er 2 forslag om å redusere alderskravet til 30 år. Willi Morten Johansen forslag varslet styret ønsker det samme so forslaget som er vedlagt

**Styrets innstilling**

Styret tror ikke dugnadsviljen vil øke ved å senke alderen til 30 år

**Forslag til vedtak**

Redusere kjøpers alders krav i vedtektene til 30 år

**Vedlegg**

5. Sak 5.pdf



Til generalforsamlingen i Rosenlund Borettslag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenlund Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 regnskapsfører selskap  
7 av 20 Revisjonsberetning for Rosenlund Borettslag AL - 2024.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ROSENLUND BORETTSLAG AL ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>550 855</b>	<b>294 081</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		28 280	-356 072
Økning annen langsiktig gjeld		0	36 830 387
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-245 447	-18 133 800
Red. annen langs. gjeld		0	-18 083 741
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-217 167</b>	<b>256 774</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>333 687</b>	<b>550 855</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		483 114	734 878
Kortsiktig gjeld		-149 427	-184 023
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>333 687</b>	<b>550 855</b>



## ROSENLUND BORETTSLAG AL ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 474 400	2 016 470	2 474 000	2 598 000
Andre inntekter	3	78 486	55 207	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 552 886</b>	<b>2 071 677</b>	<b>2 504 000</b>	<b>2 628 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 127	-5 948	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-50 000	-42 184	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-19 375	-3 300	-3 000
Andre honorarer		0	-515	0	0
Forretningsførerhonorar		-73 580	-92 069	-97 500	-102 000
Konsulenthonorar	7	-181 196	-80 967	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-153 659	-295 222	-65 000	-66 000
Forsikringer		-120 635	-86 574	-95 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-471 750	-394 572	-434 000	-552 200
Energi/fyring	10	-16 866	-30 177	-34 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 387	-157 218	-165 000	-174 000
Andre driftskostnader	11	-203 305	-294 325	-129 000	-133 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 443 006</b>	<b>-1 499 147</b>	<b>-1 088 800</b>	<b>-1 268 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 109 880</b>	<b>572 530</b>	<b>1 415 200</b>	<b>1 359 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 814	2 745	0	0
Finanskostnader	13	-1 085 414	-931 340	-1 062 000	-1 075 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 081 600</b>	<b>-928 595</b>	<b>-1 062 000</b>	<b>-1 075 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 280</b>	<b>-356 065</b>	<b>353 200</b>	<b>284 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-356 072		
Reduksjon udekket tap		28 280	0		



## ROSENLUND BORETTSLAG AL ORG.NR. 945 752 688, KUNDENR. 1626

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	15 185 761	15 185 761
Tomt		1 922 974	1 922 974
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 108 735</b>	<b>17 108 735</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 328	21 467
Forskuddsbetalte kostnader		107 856	118 773
Driftskonto OBOS-banken		298 853	544 313
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	65
Sparekonto OBOS-banken		52 077	50 260
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>483 114</b>	<b>734 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	15	-8 726 218	-8 754 497
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 723 718</b>	<b>-8 751 997</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 451 140	18 696 587
Borettsinnskudd	17	7 715 000	7 715 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 166 140</b>	<b>26 411 587</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 261	5 680
Leverandørgjeld		134 269	63 187
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		5 897	93 532
Påløpte avdrag		0	21 526
Annen kortsiktig gjeld		0	98
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 427</b>	<b>184 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 591 849</b>	<b>17 843 613</b>
Pantstillelse	18	26 615 000	26 615 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.02.2025  
Styret i Rosenlund Borettslag AL

Wenche Britt Ingvaldsen

Birgitte Wilhelmsen

Hanne Engebretsen

Kari Helle

**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 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 474 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 474 400</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr fra 2023	98
Fakturering for ventilasjon	25 313
Leie, grendehuset	53 075
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>78 486</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-547
Naturallytelse speilkonto	547
Arbeidsgiveravgift	-7 127
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 127</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-176 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-181 196</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-61 667
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 813
Kostnader dugnader	-3 059
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 659</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 880
Vann- og avløpsavgift	-336 907
Feieavgift	-2 003
Renovasjonsavgift	-45 960
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-471 750</b>

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

Elektrisk energi	-16 866
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-16 866</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 573
Annet driftsmateriale	-16 570
Vaktmestertjenester	-97 029
Andre fremmede tjenester	-487
Andre kontorkostnader	-4 095
Telefon/bredbånd	-725
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-2 709
Øreavrundning	13
Velferdskostnader	-4 505
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-203 305</b>

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

Renter bank	3 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 814</b>

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

Pantegjeldsrenter	-1 085 414
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 085 414</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1987	15 185 761
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 185 761</b>

Tomten ble kjøpt i 1987

Gnr.203/bnr.342

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-18 823 371
Nedbetalt tidligere	126 784
Nedbetalt i år	245 447
	-18 451 140
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 451 140</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-7 715 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 715 000</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 715 000
Pantelån	18 451 140
<b>TOTALT</b>	<b>26 166 140</b>

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

Bygninger	15 185 761
Tomt	3 845 948
<b>TOTALT</b>	<b>19 031 709</b>



TIL STYRET I ROSENLUND

Fra valgkomiteen.

Willy tar gjenvalg.

Hanne og Birgitte tar ikke gjenvalg.

Elisabeth Moe og Tone Huseby

stiller seg til disposisjon til

styret som medlemmer av

styret i Rosenlund Borettslag.

Elisabeth Moe



## **FORSLAG TIL SAKER Å TA OPP PÅ ÅRSMØTE**

- 1. Forslag fra styret om å legge tomten som ligger opp mot Gamle Kirkevei ut for salg. Først sjekke om det er mulig.**
  
- 2. Ved utleie av garasjene våre. Vi foreslår at det er beboerne som har førsteretten til å leie.**

**Fra styret**

Forslag til Årsmøte, Rosenlund Borettslag.

Den senere tid har vi utført arbeid med leiligheten vi bor i.

Og antagelig må vi utføre mer.

I den forbindelse må jeg minne styret om at det bor mange eldre her, og som er avhengig av å få hjelp av andre til disse jobbene.

Av den grunn, legger jeg inn et forslag om å senke alderen for kjøp av bolig i vårt borettslag til 30 år.

Det er som regel de samme betædere som utfører dugnader fordi det er flere opp i årene som bor her.

Dessuten blir det lettere for de som eventuelt skal selge sin bolig.

Får vi inn yngre folk, vil dette lette arbeidet som skal gjøres.

18/2-25

Elisabeth Moe



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 1626 Selskapsnavn: ROSENLUND BORETTSLAG AL

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.