



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 424 826
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ROSELIA III BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS v/Roselia III 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:	Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2023

### 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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		483 036	450 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>483 036</b>	<b>450 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 958	70 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 551	4 551
Annen driftskostnad		425 194	392 687
<b>Sum kostnader</b>		<b>495 703</b>	<b>467 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 667</b>	<b>-16 900</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		205	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>205</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>205</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 462	-16 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</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		19 526 500	19 526 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		110 921	115 472
Sum varige driftsmidler		19 637 421	19 641 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 637 421	19 641 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 200
Andre fordringer		12 132	13 720
Sum fordringer		12 132	18 920
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		188 632	214 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 632	214 332
Sum omløpsmidler		200 764	233 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 881 824	13 894 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 881 824</b>	<b>13 894 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 882 824</b>	<b>13 895 286</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		5 950 000	5 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 756	24 438
Skyldige offentlige avgifter		198	244
Annen kortsiktig gjeld		1 407	5 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 361</b>	<b>29 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 955 361</b>	<b>5 979 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367809

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 424 826  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSELIA III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS v/Roselia III 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 987 424 826  
ROSELIA III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		483 036	450 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>483 036</b>	<b>450 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 958	70 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 551	4 551
Annen driftskostnad		425 194	392 687
<b>Sum kostnader</b>		<b>495 703</b>	<b>467 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 667</b>	<b>-16 900</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		205	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>205</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>205</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 462	-16 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>



Organisasjonsnr: 987 424 826  
ROSELIA III BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		19 526 500	19 526 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		110 921	115 472
Sum varige driftsmidler		19 637 421	19 641 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 637 421	19 641 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 200
Andre fordringer		12 132	13 720
Sum fordringer		12 132	18 920
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		188 632	214 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 632	214 332
Sum omløpsmidler		200 764	233 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 881 824	13 894 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 881 824</b>	<b>13 894 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 882 824</b>	<b>13 895 286</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	5 950 000	5 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 756	24 438
Skyldige offentlige avgifter	198	244
Annen kortsiktig gjeld	1 407	5 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 361</b>	<b>29 938</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 955 361</b>	<b>5 979 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>



Organisasjonsnr: 987 424 826  
ROSELIA III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Roselia III Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2023

Selskapsnummer: 3618





## Velkommen til årsmøte i Roselia III Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3618>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Roselia III Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Camilla Larsen fra forretningsfører er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Knut Viggo Andersen og Trine Hansen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd, 12 462 fra opptjent egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets underskudd, 12 462 fra opptjent egenkapital

### Vedlegg

1. Til trykk.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 47 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monika Harstad
- Ole Erik Stordahl  
Nestleder

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Haukeland

Sak 7

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jørgen Olavesen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Viggo Andersen, på valg 2024	Nellikbuen 29
Styremedlem	Kristin Gundersen, på valg i år	Nellikbuen 31
Styremedlem	Trine Hansen, på valg 2024	Nellikbuen 27
Styremedlem	Ole Erik Stordahl, på valg i år	Nellikbuen 33
Varamedlem	Tor Kasper Magnussen, på valg i år	Nellikbuen 39

### 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 III Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Roselia III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987424826, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203      596

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Roselia III 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 i 2022 avholdt 6 styremøter og 2 dugnader. Det ble i april 2022 tatt i bruk ny infrastruktur for strøm i carporter. Det er pr i dag 5 stk Easee ladere i bruk, og disse administreres og faktureres via PlugPay. Uteområdene våre ble i 2022 klippet og vedlikeholdt av Kirkens bymisjon. Dette fungerte fint og de vil også bli engasjert i 2023. Gårdsservice har som foregående år stått for brøyting, strøing og feiing.



## 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 som et underskudd på 12 462 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på 195 403 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023.



## 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 29 900 til mindre vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn en økning på de kommunale avgiftene på 5%, eiendomsskatten uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5% i budsjettet.

### 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 en økning på kr.200,- pr andel på felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Roselia III Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Roselia III 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.

Vedlegg 1

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

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Roselia III 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 avvirket.

---

### *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, 20. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## ROSELIA III BORETTSLAG ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

### 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>203 314</b>	<b>215 663</b>	<b>203 314</b>	<b>195 403</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-12 462	-16 900	-30 284	9 174
Tilbakeføring av avskrivning 13	4 551	4 551	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-7 911</b>	<b>-12 349</b>	<b>-30 284</b>	<b>9 174</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 403</b>	<b>203 314</b>	<b>173 030</b>	<b>204 577</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	200 764	233 252		
Kortsiktig gjeld	-5 361	-29 938		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 403</b>	<b>203 314</b>		



**ROSELIA III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	482 200	443 450	487 000	504 000
Andre inntekter	3	836	7 336	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>483 036</b>	<b>450 786</b>	<b>487 000</b>	<b>504 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 958	-25 448	-26 600	-22 700
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-47 000
Avskrivninger	13	-4 551	-4 551	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 500	-3 600	-4 500
Forretningsførerhonorar		-37 335	-36 425	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	7	-1 025	-5 956	-5 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-75 501	-19 839	-82 000	-29 900
Forsikringer		-48 981	-42 650	-44 000	-53 200
Festeavgift		-43 668	-43 668	-43 668	-43 668
Kommunale avgifter	9	-123 835	-124 313	-130 516	-129 858
Energi/fyring		-9 272	-17 066	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 880	-59 880	-51 000	-63 000
Andre driftskostnader	10	-21 322	-39 390	-38 900	-50 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-495 703</b>	<b>-467 686</b>	<b>-517 284</b>	<b>-494 826</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-12 667</b>	<b>-16 900</b>	<b>-30 284</b>	<b>9 174</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	205	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 462</b>	<b>-16 900</b>	<b>-30 284</b>	<b>9 174</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 462	-16 900		



**ROSELIA III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	19 526 500	19 526 500
Andre varige driftsmidler	13	110 921	115 472
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 637 421</b>	<b>19 641 972</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 200
Forskuddsbetalte kostnader		12 132	11 584
Andre kortsiktige fordringer		0	2 136
Driftskonto OBOS-banken		188 632	214 332
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>200 764</b>	<b>233 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		13 881 824	13 894 286
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 882 824</b>	<b>13 895 286</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	14	5 950 000	5 950 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 756	24 438
Skyldige offentlige avgifter	15	198	244
Annen kortsiktig gjeld	16	1 407	5 256
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 361</b>	<b>29 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 838 185</b>	<b>19 875 224</b>
Pantstillelse	17	5 950 000	5 950 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 14.03.2023  
Styret i Roselia III Borettslag

Knut Viggo Andersen /s/

Kristin Gundersen/s/

Trine Hansen /s/

Ole Erik Stordahl /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.

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	480 000
Strøm elbil	1 600
Strøm Hybrid-bil	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>482 200</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	836
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>836</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 400
Påløpte feriepenger	-1 407
Arbeidsgiveravgift	-8 151
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 958</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**ELLER:**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 025</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-63 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 941
Kostnader dugnader	-1 365
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-75 501</b>

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

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

Eiendomsskatt	-44 858
Kommunale avgifter	-78 977
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-123 835</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 812
Gressklipping	-14 060
Andre fremmede tjenester	-222
Drivstoff biler, maskiner osv.	-159
Bank- og kortgebyr	-2 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-21 322</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>205</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2005	19 526 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 526 500</b>

Gnr.203/bnr.596

Tomten er festet til den sies opp av fester.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning		
Kostpris	38 438	
Avskrevet tidligere	-11 106	
Avskrevet i år	-2 563	
		24 769
Boder		
Kostpris	32 964	
Tilgang 2016	66 441	
Avskrevet tidligere	-11 265	
Avskrevet i år	-1 988	
		86 152
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>110 921</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -4 551****NOTE: 14****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-5 950 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-5 950 000</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-198
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-198</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 407
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 407</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 950 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 950 000</b>

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

Bygninger	19 526 500
<b>TOTALT</b>	<b>19 526 500</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1395692. 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 - 2018	Male alle enheter
2016 - 2016	Nye boder til alle andelseiere



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.04.23

**Selskapsnummer:** 3618 **Selskapsnavn:** Roselia III Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Camilla Larsen fra forretningsfører er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Knut Viggo Andersen og Trine Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets underskudd, 12 462 fra opptjent egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 47 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Monika Harstad

Ole Erik Stordahl

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Knut Haukeland

**Sak 7 Valgkomité**

**Valgkomité** (kun 1 skal velges)

Jørgen Olavesen

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.