



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
Sum inntekter		1 494 000	1 494 000
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	16 515
Annen driftskostnad		797 069	729 930
Sum kostnader		814 184	746 445
Driftsresultat		679 816	747 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 193	8 150
Sum finansinntekter		8 193	8 150
Annen finanskostnad		263 487	335 314
Sum finanskostnader		263 487	335 314
Netto finans		-255 294	-327 164
Ordinært resultat før skattekostnad		424 522	420 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 522	420 391
Årsresultat		424 522	420 391
Totalresultat		424 522	420 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 522	420 391
Sum overføringer og disponeringer		424 522	420 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 750 000	24 750 000
Sum varige driftsmidler		24 750 000	24 750 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 750 000	24 750 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 053	25 446
Sum fordringer		91 053	25 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		903 184	933 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		903 184	933 306
Sum omløpsmidler		994 236	958 752
SUM EIENDELER		25 744 236	25 708 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 548 886	3 124 364
Sum opptjent egenkapital		3 548 886	3 124 364
Sum egenkapital		3 550 386	3 125 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 690 745	15 152 502
Øvrig langsiktig gjeld		7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 115 745	22 577 502
Sum langsiktig gjeld		22 115 745	22 577 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		596	580
Leverandørgjeld		70 379	4 806
Annen kortsiktig gjeld		7 131	
Sum kortsiktig gjeld		78 106	5 386
Sum gjeld		22 193 851	22 582 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 744 236	25 708 752



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266302

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 986 523 987
ROSELIA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 494 000	1 494 000
Sum inntekter		1 494 000	1 494 000
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	16 515
Annen driftskostnad		797 069	729 930
Sum kostnader		814 184	746 445
Driftsresultat		679 816	747 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 193	8 150
Sum finansinntekter		8 193	8 150
Annen finanskostnad		263 487	335 314
Sum finanskostnader		263 487	335 314
Netto finans		-255 294	-327 164
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		424 522	420 391
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 522	420 391
Årsresultat		424 522	420 391
Totalresultat		424 522	420 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 522	420 391
Sum overføringer og disponeringer		424 522	420 391



Organisasjonsnr: 986 523 987
ROSELIA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 24 750 000 24 750 000
Sum varige driftsmidler 24 750 000 24 750 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 24 750 000 24 750 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 91 053 25 446
Sum fordringer 91 053 25 446

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 903 184 933 306
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 903 184 933 306

Sum omløpsmidler 994 236 958 752

SUM EIENDELER 25 744 236 25 708 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 500 1 500
Sum innskutt egenkapital 1 500 1 500

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 3 548 886 3 124 364



Sum opptjent egenkapital	3 548 886	3 124 364
Sum egenkapital	3 550 386	3 125 864
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 690 745	15 152 502
Øvrig langsiktig gjeld	7 425 000	7 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 115 745	22 577 502
Sum langsiktig gjeld	22 115 745	22 577 502
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	596	580
Leverandørgjeld	70 379	4 806
Annen kortsiktig gjeld	7 131	
Sum kortsiktig gjeld	78 106	5 386
Sum gjeld	22 193 851	22 582 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 744 236	25 708 752



Organisasjonsnr: 986 523 987
ROSELIA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3620 Roselia 1 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Roselia 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3 mai 2022 kl. 17:00 på parkeringsplassen i Roselia 1 borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Roselia 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Roselia 1 Borettslag
avholdes tirsdag 3 mai 2022 kl. 17:00 på parkeringsplassen i Roselia 1 borettslag.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 20.04.2022
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Skjeltorp Andresen/s/ Ashor Maama Ishak/s/ Rita Kalmar/s/ Nils Henrik Pedersen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Skjeltorp Andresen, på valg i år	Nellikbuen 65
Styremedlem	Ashor Maama Ishak, på valg i år	Nellikbuen 57
Styremedlem	Rita Kalmar, på valg 2023	Nellikbuen 61
Styremedlem	Nils Henrik Pedersen, på valg i år	Nellikbuen 43
Varamedlem	Bodil Sundsten, på valg i år	Nellikbuen 41

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Nellikbuen 41-69

Gårds- og bruksnummer:

203 597

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

Roselia 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt jevnlig styremøter igjennom hele året, noen fysiske og noen digitale.

Vinduene på den mest utsatte siden ble malt i 2021.

Vedlikehold av ventilasjonsanleggene.

Samtaler med Caluna angående klipping av hekkene våre.

Det ble satt ut kontainer som beboerne kunne kaste skrot i, innenfor visse regler.

Og søppeldunkene våre ble reingjort en gang i 2021.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 494 000** og i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **814 184**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer bruk til drift og vedlikehold

Resultat

Årets resultat på kr **424 522** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 916130 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 93 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 3% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr.78 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Roselia 1 Borettslag.

Lån

Roselia 1 Borettslag har lån i Eika og OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr. 54 000 i forretningsførerhonorar.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, 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 2021, 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

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, 21. april 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		953 366	958 859	953 366	916 131
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		424 522	420 391	609 461	795 378
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-461 757	-425 884	-459 000	-471 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-37 235	-5 493	150 461	324 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		916 130	953 366	1 103 827	1 240 509
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		994 236	958 752		
Kortsiktig gjeld		-78 106	-5 386		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		916 130	953 366		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 494 000	1 494 000	1 494 000	1 494 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 494 000	1 494 000	1 494 000	1 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 515	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-3 700	-3 700
Forretningsførerhonorar		-53 275	-51 975	-53 000	-54 000
Konsulenthonorar	6	-4 994	-2 363	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-224 942	-176 258	-40 000	-93 000
Forsikringer		-75 785	-62 970	-65 000	-78 500
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-65 504
Kommunale avgifter	8	-190 864	-181 602	-186 720	-188 053
TV-anlegg/bredbånd		-75 055	-72 357	-75 000	-77 000
Andre driftskostnader	9	-103 025	-113 277	-113 000	-112 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-814 184	-746 445	-622 039	-692 822
DRIFTSRESULTAT		679 816	747 555	871 961	801 178
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 193	8 150	7 500	8 200
Finanskostnader	11	-263 487	-335 314	-270 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 294	-327 164	-262 500	-5 800
ÅRSRESULTAT		424 522	420 391	609 461	795 378
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		424 522	420 391		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 750 000	24 750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		24 750 000	24 750 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		91 053	25 446
Driftskonto OBOS-banken		894 431	924 553
Innestående i andre banker		8 753	8 753
SUM OMLØPSMIDLER		994 236	958 752
SUM EIENDELER		25 744 236	25 708 752
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 548 886	3 124 364
SUM EGENKAPITAL		3 550 386	3 125 864
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 690 745	15 152 502
Borettsinnskudd	14	7 425 000	7 425 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 115 745	22 577 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 379	4 806
Påløpte renter		596	580
Annen kortsiktig gjeld	15	7 131	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 106	5 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 744 236	25 708 752
Pantstillelse	16	25 925 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 20.04.2022
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Skjeltorp Andresen/s/

Ashor Maama Ishak/s/

Rita Kalmar/s/

Nils Henrik Pedersen /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.

INNETKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån	954 000
Felleskostnader	540 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 494 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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.

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 994
SUM KONSULENTHONORAR	-4 994

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

H A Johannessen AS	-139 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-139 000
Drift/vedlikehold bygninger	-3 901
Drift/vedlikehold elektro	-45 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-224 942

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 053
Kommunale avgifter	-121 811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 864

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 054
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 300
Vaktmestertjenester	-71 388
Snørydding	-9 625
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 025

BESKYTTET

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	8 180
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	8 193

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-160 780
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 707
SUM FINANSKOSTNADER	-263 487

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	24 750 000
SUM BYGNINGER	24 750 000

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	1 747 297
Nedbetalt i år	281 805
	-8 970 898

OBOS BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2013	-7 003 952
Nedbetalt tidligere	1 104 153
Nedbetalt i år	179 952
	-5 719 847

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 690 745
------------------------------------	--------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-7 425 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 425 000

BESKYTTET

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

Påløpte kostnader	-7 131
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 131

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	14 690 745
TOTALT	22 115 745

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 750 000
TOTALT	24 750 000

BESKYTTET



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har 2 stk. parkeringsplasser til hver andelseier. Andelseier i nr.55, har 1 stk. parkering utenfor egen bolig samt 1 stk. parkering utenfor til høyre ved andel 57.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

BESKYTTET

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



3620 Roselia 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

BESKYTTET