



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 783 112  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 12.05.2025

### 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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983783112

---

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		7 752 158	10 900 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 752 158</b>	<b>10 900 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	279 258
Annen driftskostnad		2 921 359	20 257 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 069 689</b>	<b>20 536 723</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 682 469</b>	<b>-9 636 522</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 504	8 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 504</b>	<b>8 608</b>
Annen finanskostnad		1 961 578	1 452 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 961 578</b>	<b>1 452 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 960 074</b>	<b>-1 444 311</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 722 395	-11 080 833
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 281	142
Andre fordringer		102 452	94 381
Sum fordringer		124 732	94 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		84 565	39 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 565	39 102
Sum omløpsmidler		209 298	133 625
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>209 298</b>	<b>133 625</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		26 618 670	29 341 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 618 670</b>	<b>-29 341 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 618 670</b>	<b>-29 341 065</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 255 004	28 601 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 255 004</b>	<b>28 601 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 255 004</b>	<b>28 601 069</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 970	208 740
Leverandørgjeld		216 528	439 001
Annen kortsiktig gjeld		346 466	225 879
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>572 964</b>	<b>873 621</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 827 968</b>	<b>29 474 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>209 298</b>	<b>133 625</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434319

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 783 112  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: 12.05.2025

#### 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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 752 158	10 900 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 752 158</b>	<b>10 900 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	279 258
Annen driftskostnad		2 921 359	20 257 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 069 689</b>	<b>20 536 723</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 682 469</b>	<b>-9 636 522</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 504	8 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 504</b>	<b>8 608</b>
Annen finanskostnad		1 961 578	1 452 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 961 578</b>	<b>1 452 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 960 074</b>	<b>-1 444 311</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 722 395	-11 080 833
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	22 281	142
Andre fordringer	102 452	94 381
Sum fordringer	124 732	94 523
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	84 565	39 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	84 565	39 102
Sum omløpsmidler	209 298	133 625
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>209 298</b>	<b>133 625</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	26 618 670	29 341 065
Sum opptjent egenkapital	-26 618 670	-29 341 065



Sum egenkapital	-26 618 670	-29 341 065
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 255 004	28 601 069
Sum annen langsiktig gjeld	26 255 004	28 601 069
Sum langsiktig gjeld	26 255 004	28 601 069
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 970	208 740
Leverandørgjeld	216 528	439 001
Annen kortsiktig gjeld	346 466	225 879
Sum kortsiktig gjeld	572 964	873 621
Sum gjeld	26 827 968	29 474 690
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>209 298</b>	<b>133 625</b>



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

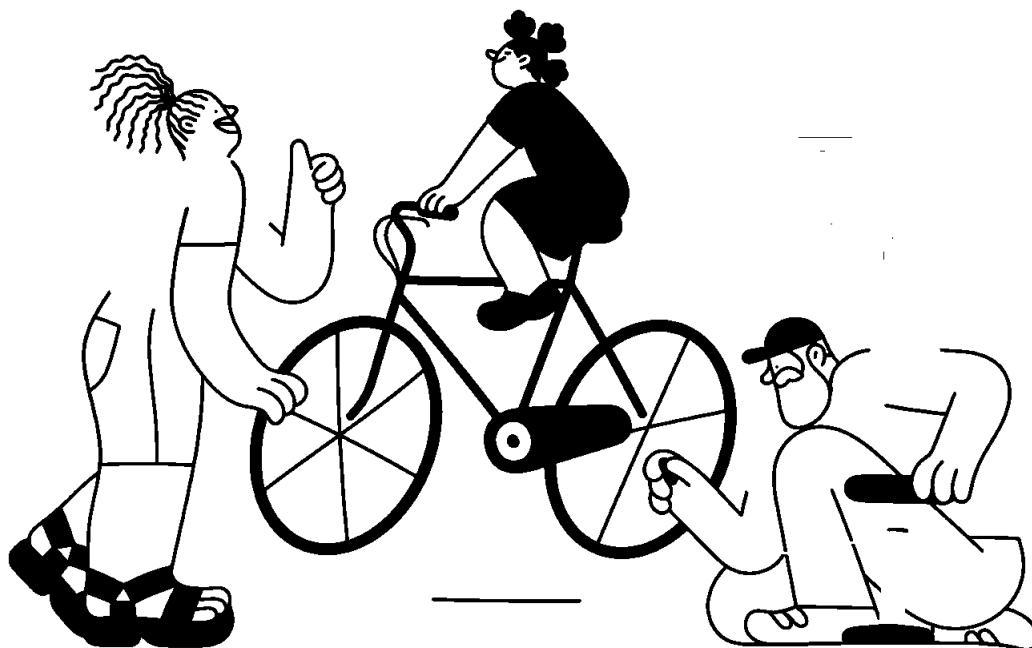
### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5005  
RØA BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i RØA BOLIGSAMEIE

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:

12. mai 2025 kl. 17:30, Røa Samfunnshus ved biblioteket.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld
7. Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene / oppgangene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RØA BOLIGSAMEIE



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

Valg av møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



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.

### Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.



De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

**Avtalens viktigste betingelser:** - Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak.

- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale -Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet · Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

#### Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000- inkl. mva. og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 2000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

**Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:**

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

*"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.*

*Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssettfølgere, av dette"*

#### Forslag til vedtak

Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Ordningen forutsetter at tekst beskrevet i sak tas inn i sameiets vedtekter.



Sak 7

## Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene / oppgangene

Forslag fremmet av:

Odd Arne Skogan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene. Tetningslister byttes og annet nødvendig vedlikehold utføres. Det bør også utredes om det er hensiktsmessig med helt nye dører, eller om det er ok å fortsatt beholde de gamle.

Styrets innstilling

Styret fortsetter å vedlikeholde ytterdører inn til blokkene, og vil utrede kostnad for å bytte ut ytterdører.

Forslag til vedtak

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene.

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Solheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av Hege Landgraff (leder), Mårten Landgraff (nestleder), Marius Grav (nestleder), Reidar Fyhn (vara) og Joakim Solheim (vara).

## Økonomi

Økonomien i 2024 har vært svært stram, men sameiet fikk innvilget tilskudd fra Oslo kommune i forbindelse med fasaderenovering ga sameiet muligheten til å betale ned litt gjeld og etablere likviditet til å håndtere uforutsette hendelser og vedlikehold.

## Risiko

Styret anser at største risiko er vedlikehold av gammelt utstyr, som utbytte av radiatorer, varmtvannsberedere, reparasjon av vaskemaskiner og garasjer. Styret har likviditet til å ta unna mindre vedlikehold, men større vedlikehold vil kreve at sameiet må ta opp mer lån. Styret vil også utføre regelmessig spyling av avløpsrør i nr. 7 og nr. 4 for å redusere risiko for at disse rørene går tett.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret jobbet med følgende saker:

- Håndtert at vaskefirma mistet nøkkel og utredet mulighet for å bytte leverandør og innhentet tilbud.
- Skiftet ut defekte varmtvannsberedere.
- Forhandlet avtale med spylefirma for regelmessig spyling av avløpsrør.
- Fulgt opp seksjoner hvor branncelle til seksjonen er brutt.
- Fulgt opp avvik i avfall hvor restavfall er lagt i feil søppelkonteiner.
- Hatt befaring med entreprenør for beskjæring av trær.
- Planlagt dugnad

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til RØA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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 sameiet 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Penneo DokumentID: TK574-3M4BW-E4GME-ANZXM-HMMZ8-K8V7F

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## RØA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 876 844	10 480 301	5 913 000	5 913 000
Andre inntekter	3	1 875 314	419 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 752 158</b>	<b>10 900 201</b>	<b>5 913 000</b>	<b>5 913 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-34 509	-141 000	-141 000
Styrehonorar	5	-130 000	-244 750	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 196	-14 284	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-114 990	-109 200	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-16 520	-33 514	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-195 051	-17 381 121	-126 000	-127 000
Forsikringer		-250 861	-218 189	-240 000	-288 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-785 166	-670 114	-980 000	-875 000
Andre anlegg	10	-740 432	-909 581	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 525	-347 602	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-239 607	-361 847	-310 000	-318 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 069 689</b>	<b>-20 536 723</b>	<b>-3 361 000</b>	<b>-3 214 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 682 469</b>	<b>-9 636 522</b>	<b>2 552 000</b>	<b>2 699 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 504	8 608	0	0
Finanskostnader	13	-1 961 578	-1 452 919	-1 935 000	-1 933 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 960 074</b>	<b>-1 444 311</b>	<b>-1 935 000</b>	<b>-1 933 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 722 395</b>	<b>-11 080 833</b>	<b>617 000</b>	<b>766 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-11 080 833		
Reduksjon udekket tap		2 722 395	0		



**RØA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 281	142
Forskuddsbetalte kostnader		102 452	88 381
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		65 041	25 245
Sparekonto OBOS-banken		19 524	13 857
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>209 298</b>	<b>133 625</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>209 298</b>	<b>133 625</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-26 618 670	-29 341 065
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 618 670</b>	<b>-29 341 065</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 255 004	28 601 069
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 255 004</b>	<b>28 601 069</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 153	55 947
Leverandørgjeld		216 528	439 001
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		9 970	168 730
Påløpte avdrag		0	40 010
Garasjeregnskap	16	267 313	169 932
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>572 964</b>	<b>873 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>209 298</b>	<b>133 625</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025  
Styret i Røa Boligsameie

Hege Landgraff

Mårten Landgraff

Marius Grav

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	3 980 232
Lånekostnader	1 560 012
Kabel-TV	195 624
TV	140 976
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 876 844</b>

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

Erstatning tap av nøkler	69 750
Opprydding kundereskontro	9
Nøkler	5 555
Oslo kommune, innbetalt på lån OBOS-banken	1 800 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 875 314</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</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 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 793, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 196.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 780
Andre konsulentonorarer	-4 740
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 520</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-153 347
Drift/vedlikehold VVS	-4 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-343
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 163
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 281
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 051</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-543 824
Renovasjonsavgift	-241 341
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-785 166</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Strøm og nettleie	-740 432
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-740 432</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-740 432****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 933
Annet driftsmateriale	-70
Renhold ved firmaer	-90 208
Snørydding	-54 728
Gressklipping	-82 890
Andre fremmede tjenester	-1 399
Andre kostnader tillitsvalgte	-793
Andre kontorkostnader	-240
Telefon u/mva	-1
Kontingenter	-3 100



Bank- og kortgebyr	-3 245
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-239 607</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 504</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 954 296
Renter på leverandørgjeld	-67
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 215
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 961 578</b>

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 897 755	
Nedbetalt i år	259 127	
		-6 243 118
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-19 327 237	
Nedbetalt tidligere	82 079	
Nedbetalt i år	208 378	
		-19 036 780
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		



Opprinnelig 2014	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	856 334	
Nedbetalt i år	1 878 560	
		-975 106
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-26 255 004</b>

**NOTE: 16**

**GARASJEREGNSKAP**

Saldo 1.1		-169 932
Parkeringsleie		-35 880
Festeavgift til Røa Boligsameie		12 268
Innbetaling for lading		-141 178
Forsikring		4 031
Elektrisk energi		63 378
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>		<b>-267 313</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 5005 Selskapsnavn: RØA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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