



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 460  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET  
Forretningsadresse: c/o 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: 29.04.2025

### 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, 20.05.2025



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		4 093 701	3 822 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 093 701</b>	<b>3 822 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	399 350
Annen driftskostnad		2 704 835	6 231 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 024 315</b>	<b>6 631 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 069 387</b>	<b>-2 808 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 590	93 718
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 590</b>	<b>93 718</b>
Annen finanskostnad		807 385	676 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>807 385</b>	<b>676 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-746 795</b>	<b>-583 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 592	-3 391 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 470	18 149
Andre fordringer		583 458	435 526
Sum fordringer		618 928	453 675
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 612	570 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 612	570 673
Sum omløpsmidler		1 096 540	1 024 349
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</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		10 689 999	11 012 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 689 999</b>	<b>-11 012 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 689 999</b>	<b>-11 012 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 390 150	11 556 927
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 390 150</b>	<b>11 556 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 390 150</b>	<b>11 556 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 325	85 239
Leverandørgjeld		352 963	356 229
Annen kortsiktig gjeld		39 102	38 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>396 390</b>	<b>480 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 786 540</b>	<b>12 036 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409552

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 460  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET  
Forretningsadresse: c/o 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: 29.04.2025

#### 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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 093 701	3 822 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 093 701</b>	<b>3 822 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	399 350
Annen driftskostnad		2 704 835	6 231 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 024 315</b>	<b>6 631 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 069 387</b>	<b>-2 808 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 590	93 718
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 590</b>	<b>93 718</b>
Annen finanskostnad		807 385	676 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>807 385</b>	<b>676 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-746 795</b>	<b>-583 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 592	-3 391 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 470	18 149
Andre fordringer		583 458	435 526
Sum fordringer		618 928	453 675
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 612	570 673
Sum omløpsmidler		1 096 540	1 024 349
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 689 999	11 012 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 689 999</b>	<b>-11 012 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 689 999</b>	<b>-11 012 590</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 390 150	11 556 927
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 390 150</b>	<b>11 556 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 390 150</b>	<b>11 556 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 325	85 239
Leverandørgjeld	352 963	356 229
Annen kortsiktig gjeld	39 102	38 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>396 390</b>	<b>480 013</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 786 540</b>	<b>12 036 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</b>



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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. 4348

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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:

29. april 2025 kl. 19:00, Pinsemenighetens lokaler i Sentrumsveien .

### 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.

### Annen informasjon

Det arrangeres et beboermøte kl. 18.00 i forkant av årsmøtet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Undis Muraas Andresen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET



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

Olaf Vangstein foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitne(r) velges på årsmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. S. 4348 Årsrapport .pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-



Sak 7

## Forslag fra Undis Muraas Andresen

Forslag fremmet av:

Undis Muraas Andresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Usikkerheten i verden har ført til at myndighetene i sterke ordlag anmodet borgerne om å etablere et privat beredskapslager. Skal vi følge anmodningen krever dette plass, kanskje mer plass enn hva vi har av plass i våre egne boder.

Jeg ønsker at Årsmøtet vedtar at styret vurdere muligheter for at vi kan etablere et rom som beboerne kan bruke til et beredskapslager.

Styret skal levere en vurdering og innstilling til beboerne via VIBBO/Romaposten innen 15. september 2025

Forslag til vedtak

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjennomføres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Innstilling

Styret stiller seg bar valgkomiteens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Vangstein

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kayser Hasanjan
- William Svensson



**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Aud Hegg Gulliksen
- Terje Gulliksen

**Vedlegg**

1. Valg av tillitsvalgte Romakvartalet Ski 29042025.pdf



## Styrets årsrapport

Rapporten er ferdigstilt og godkjent av styret. Legges ut til alle eiere og beboere den 10. april



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Olaf Vangstein	Skoleveien 2	2023-2025
Styremedlem	Arvid Eriksen	Skoleveien 2	2024-2026
Styremedlem	Pål Ivar Torp	Alvernbukta 22	2024-2025
Styremedlem	Anne Beth Brække Tvedt	Åsenveien 12 A	2024-2026
Styremedlem	Hildur Anna Bernhoftsens	Åsenveien 12 A	2024-2025
Varamedlem	Sølvi Marie Øye	Skoleveien 2	2024-2026

Valgkomiteen			
Aud Hegg Gulliksen		Torgveien 13	2024-2025
Terje Gulliksen		Åsenveien 12 A	2024-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [romakvartalet@gmail.com](mailto:romakvartalet@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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. Styret vil i større grad bruke VIBBO som informasjonskanal.

#### Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Romakvartalet

Sameiet består av 87 seksjoner, hvorav en er næringsseksjon. Eierseksjonssameiet Romakvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996645460, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

134      157

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80415024. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. Styret skal alltid underrettes om skader som meldes inn til forsikringsselskapet.



Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntektene i 2024, som i hovedsak er innbetalte felleskostnader, var til sammen kr 4 093 701,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3 024 315,-. Dette ga et resultat før finanskostnader på kr. 1 069 387,-.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rentøkningen ikke ble så høy som budsjett hadde tatt høyde for. Finanskostnadene utgjorde kr. 746 795,-.

### Resultat

Dette gir da et overskudd i 2024 på kr. 322 592,- og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 700 150,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Styrets beretning for driftsåret 2024

Først litt historikk. I 2025 er det 15/16 år siden de første seksjonseiere flyttet inn i Romakvartalet. Det tok vel et drøyt år eller så før alt var ferdig og de siste kunne flytte inn.

Mye har skjedd siden den gang, kanskje alt for mye vil nok mange mene. Vanligvis er en slik rapport som dette et tilbakeblikk på året som gikk, men også denne gang vil vi trekke linjene tilbake i et historisk perspektiv.

### La oss begynne med de tillitsvalgte.

Siden oppstarten har det vært 33 personer som har bekledd et eller flere styreverv i løpet av sameiets «levetid». Det har vært 4 ledere og dette er:

- Arvid Øye fra oppstarten til 7. oktober 2011
- Aud Hegg Gulliksen fra 7. oktober 2011 til 8. april 2014 og 25. april 2018 til 15. juni 2021
- Odd Ljosland fra 8. april 2014 til 25. april 2018 og
- Olaf Vangstein fra 15. juni 2021. Han er valgt frem til årets årsmøte.

I perioden frem til årsskifte 2024/2025 har det vært avholdt 169 styremøter og det er behandlet omtrent 1 300 saker på de forskjellige agendaene til disse møtene.

## Økonomi.



Seksjonseierne har betalt inn ca. 45 millioner kroner i felleskostnader i disse årene. I tillegg har det vært nødvendig å ta opp store lån for å dekke de ekstraordinære kostnadene vi har hatt til reparasjoner. Pr. årsskiftet 2024/25 har vi snaue 11 millioner kroner i gjeld. Dette utgjør ca. 126 000 kroner pr. boenhet.

Låneopptakene har vært nødvendige, og vi kommer tilbake til hvorfor senere. Det er viktig i denne sammenhengen å påpeke at mye av kostnadene til disse reparasjonene er også finansiert via innbetaling av fellesutgifter fra dere seksjonseiere.

Så langt har disse kostnadsgruppene vært de dominerende:

- I reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold har vi betalt ca. 16 millioner
- Vi har betalt ca. 3 millioner i advokathonorar og
- Det har gått ca. en million i konsulenthonorarer.

Som nevnt i forrige års rapport, er det rettsprosessene som vi har hatt som er årsakene til de store advokatkostnadene. Særlig resultatet i den siste saken var sviende. Vi ble dømt til å betale

motpartens saksomkostninger og dette beløp seg til kr. 432 500,-. I 2024 hadde vi kun kr. 11 000 i advokathonorar og konsulenthonorarene var nede på ca. 115 000,-. For øyeblikket er likviditeten forholdsvis god. Ytterligere fokus på økonomien kommer på slutten av denne beretningen.

### Kostnadene har blant annet gått til følgende prosjekter:

- Nødvendig utskiftning av vinduene i 6 etasje for leilighetene som vender mot Åsenveien.
- Utvendig tetting og innkledning av trappehusene.
- Nødvendig maling av trappehusene
- Omfattende rørleggerarbeid og kontroll.
- Problemer med garasjen, fukt og lekkasjer.
- Maling av treveggene.
- Varmekabler i takrennene og utskiftning av rennene mot Åsenveien
- Arbeid med nye vifter i garasjen som medfører mindre fuktighet.
- Reparasjoner i flere leiligheter på grunn av vannlekkasje.

Forsikringsutbetalingene siden januar 2020 har beløpt seg til drøye 3,1 millioner.

- **Driftsåret 2024 og frem til og med mars 2025**

Fra og med årsskifte 2023/2024 og frem til dette årsmøte har vi hatt 17 styremøter. Vi har behandlet ca. 180 saker.

Her og nå kan vi nevne noen av de sakene som er behandlet i styret:

- Først på året ble alle kjøkkenviftene rensset. Det var selskapet Din Ventilasjon som utførte dette.
- I sommer hadde vi vask av alle utvendige balkongglass.
- Vi engasjerte selskapet Heisrådgiveren til å kontrollere status på heisene. Dette var med tanke på om det var nødvendig med store utskiftninger eller store vedlikeholdskostnader. Konklusjonen på denne undersøkelsen var at heisene var i god stand og var godt vedlikeholdt. Likevel ble det antydnet at vi må nok skifte en del viktige komponenter om 5 til 7 år frem i tid.
- På høsten leide vi inn søppelcontainer slik at beboerne kunne kaste skrot. Den første containeren ble full noen få timer etter at den var satt på plass. Det ble behov for nok en container. Vi kommer nok til å sette ut nye containere i løpet av mai måned.
- Det ble en del uønsket vann i garasjen nok en gang. Denne gang viste det seg at det kom fra Remas lokaler og garasjen til Rema. Rema reparerte skadene og eieren av forretningsseksjonen påtok seg alle kostnader. Vanntilsiget vedvarte ganske lenge, selv etter at årsaken var fjernet. Vi tror at dette problemet er løst pr. dato. Ellers kan det nevnes at det har kommet en del vann i garasjen i vinter. Dette skyldes snø som henger på bilene som kjøres inn. I den sammenheng har vi erfart at vårt nye viftesystem fjerner vannet mye raskere enn tidligere.



Det er fortsatt fuktighet i garasjens vestsida. Det er dårlig isolerte yttervegger som er årsaken. Det kan nevnes at i vinter når det var tele i bakken forsvant fuktigheten i garasjen. Dette er nok en gang slendrian fra utbyggers side. Vi har fått et anslag fra Takstmann Thorsen om denne saken. Han antyder at kostnadene vil gå opp imot kr. 600 000,-. Styret har foreløpig ikke tatt stilling til når oppgaven skal gjennomføres.

- Vi har også konstatert en del feilparkering. Husordensreglene og parkeringsreglene er klare. Vi ber om at man passer på at gjester parker på gjesteplassene. Det er 17 gjesteplasser i garasjen og det holder i massevis.



Vi har konstatert at det er noen som har tegnet (tagget) i trappehuset til Åsenveien 12. Dette er forkastelig. Vi ber om at man er oppmerksom på slike ting og rapporterer dersom slike ting oppdages. Vi har forsøkt å fjerne dette med vasking og sterkt vaskemiddel. Dessverre hjalp ikke dette. Vi ser ingen annen utvei enn å male veggene på nytt, noe som blir kostbart. Kostnaden for dette må dekkes via felleskostnadene. Dersom vi finner synderen, vil vi selvfølgelig reise et regresskrav.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet.



OBOS har i sine systemer og i portalen styrerommet.no en rekke felter innen HMS som viser når og hvordan vi skal gjennomføre kontroller og dokumentere disse. Styret bruker dette aktivt og pr. dato, er alle oppgaver gjennomført.

Vi har i den anledning sendt ut en oversikt over hvilke oppgaver som er seksjonseierens ansvar. Manglende oppfølging av pliktene kan resultere i avkortning i forsikringsutbetalinger og/eller regresskrav.

**Det er eiers ansvar at leietakerne følger retningslinjer og regelverk.**

## Avlesning av energi og vannforbruk.

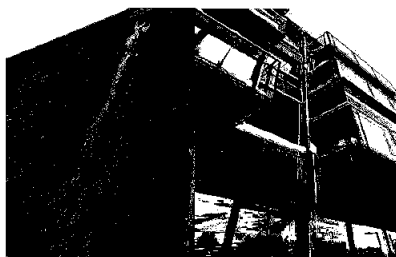


Den årlige avlesningen av vann og energiforbruket er en komplisert affære. Det samme gjelder også avregningene. Dere som eiere får fra kommunen faktura for det reelle forbruket målt i liter. Så betaler dere for oppvarmingen av vannet til kraner og dusjer, samt for oppvarmingen av radiatorene. Dette faktureres av Follo Fjernvarme og forbruket som dere har målt i Kilowatt timer beregnes ut ifra to målere i leilighetene. I de fleste leilighetene er det en vanskelig plassering av den ene måleren.

Vi hadde et håp om at kommunen kunne hjelpe oss med tallene fra varmtvannsmåleren. Men, akk, vi fikk nei. De dekket seg bak bestemmelser i GPRD loven. Vi er kjent med at andre kommuner gir fra seg tallene. F.eks. Trondheim kommune har en annen tolkning av loven enn Nordre Follo. Beregningene ble gjennomført nå har alle fått sin avregning. Resultatet av beregningene er at akontobeløpene i løpet av 2024 er på ca. kr. 643. 000 Samlet energiforbruk utgjør ca. kr. 748 000,- slik at summa sumarium blir det ca. 104 000,- som skal betales fra eirene. Det nåværende styret og tidligere styrer har hatt en del dialoger med kommunen i forbindelse med endringene i systemet for avlesning av vannforbruket. Dette har ikke ført frem og som vi skriver, ei heller har vi møtt forståelse for problemene hos Nordre Follo Kommune.

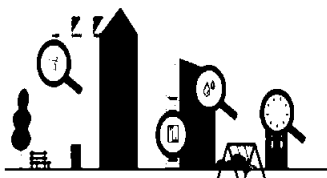
Derfor har vi iverksatt et arbeid som vurderer innføring av nye systemer som kan frita oss for egen avlesning og dette vil også gi et sikkert grunnlag for beregningen av kostnadene. Systemet vil bli presentert på vårt kommende beboer/årsmøte.

## Isdannelse mot Åsenveien



Sommeren 2024 monterte vi noen nye nedløp og etterisolerte disse, blant annet med varmekabler. Dette gjorde vi for å unngå den kraftige isdannelsen som vi hadde vinteren 2024. Det ser ut som dette ga effekt.

## OBOS PROSJEKT vedlikeholdsplan



Styret gikk i dialog med OBOS prosjekt noe som medførte at vi bestilte en stor vedlikeholdsplan. Det er en omfattende plan som gir oss et godt styringsverktøy i det fremtidige vedlikeholdet. Det kan nok komme uforutsette ting underveis så dette er ikke en endelig fasit på våre fremtidige oppgaver.

Vedlikeholdsplanen gir oss blant annet følgende elementer som verktøy i gjennomføringen og planlegging av de fremtidige vedlikeholds oppgaver:

- **Tilstand** – Legger opp til status for sentrale deler av byggene og uteområdene
- **Tiltak** – Legg opp til alle vedlikeholdsprosjekter, både planlagte og gjennomførte
- **Budsjettering** – Beregner kostnader for planlagte prosjekter
- **Avtaler** – Ser og redigerer oversikten over hvilke avtaler man har med leverandører
- **Bærekraft** – Får tips og råd om hvilke tiltak som gir størst miljøgevinst
- **FDV-dokumentasjon** – Laster opp dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold. Dokumentasjonen kan enkelt deles med eksterne når det er behov for det.

Vedlikeholdsplanen blir lagt ut på VIBBO slik at eierne kan laste den ned for egen gjennomgang.

## Samarbeidet med OBOS



Vi har hatt OBOS som forretningsfører en del år. Mesteparten av tiden har Mona Kvandal vært vår rådgiver og kontaktperson. OBOS er en meget stor organisasjon og har dermed store muligheter til å hjelpe sameier som vårt. Vi tror ikke at OBOS tar seg mer betalt for tjenestene sine enn tilsvarende forvaltningsselskaper.

Noen svikt i rutinene har forekommet, og det har forekommet direkte feil i oppgaveløsningene til OBOS. Det har derfor vært viktig for styret å følge med på de hva som leveres. Dette gjelder blant annet regnskapsføringen. Vi er ikke fornøyde med hvordan regnskapsavdelingen håndterer våre krav/ønsker om endringer slik at vi får en mer korrekt regnskapsfremstilling. Dette er tatt opp med ledelsen i OBOS. Vi har også erfart at andre sameier som bruker OBOS er lite fornøyde med regnskapsavdelingen. Portalene styrerommet.no og VIBBO er meget gode hjelpemidler som styreleder benytter hver dag i sitt omfattende arbeide.

Alt i alt går samarbeidet ganske greit, men som nevnt er det nødvendig at vi følger med og gir beskjed når det er avvik som ikke passer oss som kunde og oppdragsgiver.

#### Omtale av noen samarbeidspartnere.



Vi har en rekke selskaper i nærområdet som vi anser som våre primære samarbeidspartnere. Facilitec er den største leverandør av tjenester til oss. De står for vaktmestertjenester, vask og renhold av fellesarealene, samt en del andre oppgaver innen daglig og periodisk vedlikehold og reparasjoner. Totalt betalte vi Facilitec drøye halve millionen for tjenester i 2024.

Vi bruker Ås Rørleggerbedrift til tjenester innen deres fagområde og vi er svært fornøyde med samarbeidet. Vi kan stole på at rørleggerne fra Ås kommer raskt når det er prekære behov. Totalt betalte vi nesten 100 000 kroner til Ås Rørleggerbedrift i 2024. Det skal legges til at mesteparten av dette dreide seg om arbeid i forbindelse med forsikringsskader slik at disse kostnadene er refundert av Gjensidige. En stor post ble også dekket av Follo Fjernvarme slik at de reelle rørleggerkostnadene lå på et sted mellom 10 og 20 tusen.

Minell Kreativ Elektro er vår samarbeidspartner innen elektrofaget. Foruten oppgaver innen uforutsette reparasjoner har selskapet oppgaver innen årskontroll av brannvarslingssystemet og annen kontroll innen HMS. I 2024 ble den totale faktureringen

fra Minell ca. kr. 187 000,-. Av disse utgjorde 85 000 kostnader i forbindelse med takrennene og varmekabler til disse. Dette er omtalt tidligere i denne rapporten.

Vi har betalt kr 463 000,- for tjenestene fra Telenor. Dette omfatter bredbånd og TV signaler. For hver leilighet er kostnaden ca. kr. 5 400,- eller ca. 450,- kroner pr. måned. Gjensidige fakturerte oss drøye kr. 460 000,- i 2024. Forsikringen er høy og har gått opp fra 208 000 i 2015 til 435 000 i 2024. Årsaken er vår skadehistorikk. I løpet av de siste årene har vi fått henvendelser fra andre selskaper, som ønsker å overta forsikringsengasjementet. Interessen har vært aktiv frem til tilbyderen ser vår skadehistorikk. Etter dette har alle takket for seg.

Kone Heis kostet nær 130 000,- kroner for ettersyn og vedlikehold av våre 4 heiser. Det er ingen ting å si på den kostnaden. Det må presiseres at vi har få problemer med heisene og det er sjelden driftsstans.

Follo Lås og Glass -sikring er vår foretrukken samarbeidspartner når det gjelder låssystemer og døråpnere. I fjor ble det noen uforutsette reparasjoner av dørautomatikkene til Torgveien 9 og 13, samt Skoleveien 2. Totalkostnad utgjorde drøye 106 000 kroner. Vi må nok se i øynene at låssystemet blir utdatert om noen år, et nytt system blir kostbart.

Ellers kan vi nevne at matteleien fra Stil Tekstilservice beløp seg til ca. 33 000 kroner.

Drift- og vedlikeholdsavtalen som tar seg av garasjeporten kostet nesten 28 000 kroner.

Follo Brannvesen belastet oss med til sammen 31 000,- i 2024. Kvartalsfakturaene utgjør ca. 7 500,-. Resten av beløpet gjaldt en unødvendig uttrykning. Denne er betalt av beboeren.

Strømkostnadene i Fellesarealene beløp seg til ca. 122 000 kroner i 2024. I 2023 var beløpet på ca. 136 000 kroner og i 2022 betalte vi kr 182 000 fr strøm i fellesarealene.

### Felleskostnader



Felleskostnader. Det er som kjent svært vanskelig å spå, særlig om fremtiden. I disse dager med mye usikkerhet i markedet og kostnadsbildet generelt er det ganske vanskelig å forutse hva som skjer et år fremover. Styret har etter beste evne satt opp et budsjett som vi tror kan bli realistisk. Dette innebærer at felleskostnadene øker med 5 % i 2025. I 2024 var økningen på 7.5 %. Vi har forhørt oss med andre sameiers felleskostnader her i kommunen. Det er flere sameier som har høyere kostnader enn hva vi har.

De reelle felleskostnadene er i gjennomsnitt kr 3 648,- pr. leilighet. I tillegg kommer avsetning til vedlikeholdsfondet som utgjør i gjennomsnitt 304,-. Totalt blir dette kr. 3 654,- pr. mnd. Så kommer det på ditt akontobeløp til energi.

### Nye seksjonseiere

For et år siden påpekte vi at det var mange eierskifter i 2023. Dette har roet seg noe ned i 2024 hvor det ble gjennomført 3 salg av seksjoner.

## Utleie av seksjoner.

For øyeblikket er det 25 av 86 seksjoner som bebos av leietakere. Det skjer en del utskiftninger i løpet av året. Det skal også presiseres at det er en del leietakere som har bodd her siden byggene var nye.

Vi minner nok en gang på at det er eiers ansvar at leietakere får forståelse for og lever etter våre husordensregler og vedtekter. All skade på leieobjektene eller andre skader forvoldt av leietaker er utleiers ansvar. Det er også klare bestemmelser i våre vedtekter og andre regler at all utleie skal godkjennes av styret før innflytting. Vi anbefaler at utleier registrerer leietaker på VIBBO og på din side i OBOS.

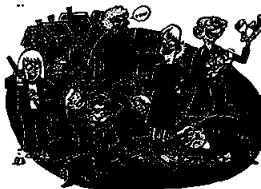
## Planer for 2025

Det er to omfattende tiltak som ligger på bordet. Et av disse må vi ta, enten i år eller neste år. Det andre som gjelder fjernavlesningen, er ikke nødvendig, men heller ønskelig. Videre er vi riktignok litt usikre om vi skal gjennomføre oppgavene i forbindelse med fuktigheten mot vest i garasjen.

Den oppgaven som vi må ta er at vi etter hvert må skifte ut de tradisjonelle lysstoffrørene og pærene med led-belysning. Myndigheten har satt ned forbud mot produksjon og import av tradisjonelle lyskilder og dermed blir det kun led som kan brukes. Foreløpig har vi en del rør og pærer av gammelt format. I utgangspunktet er det svært kostbart, nesten ¼ million å gå over til led. Vår elektrokontakt, (leverandør) mente at vi måtte skifte ut alle armaturer. Nå har vi fått innspill om at dette muligens ikke er nødvendig. Dette var et fristende innspill, men vi har sjekket dette med flere eksperter og blitt frarådet denne løsningen. Besparelsen med led-belysning i gamle armaturer minimal. Videre mener ekspertene at det er en risiko å bruke led i gamle armaturer. Det kan fort bli svært kostbart å gå for denne rimelige løsningen. Vi har gitt flere elektroselskaper muligheter til å gi oss tilbud. I skrivende stund mangler vi noen. Når de foreligger vil styret ta stilling til om vi utsetter dette, eller tar «løftet» i inneværende år. Beboermøtet vil bli orientert om dette i forkant av årsmøtet.

Ellers blir det å følge med så eventuelle skader blir reparert før det utvikler seg til noe større. Bygningsmassen er 15 år nå, og med erfaringen fra utbyggeres manglende kvalitetskrav så blir det nok slitasje på grunn av elde på en del elementer. Vi er usikre på om det kan oppstå flere lekkasjer. Vær vennlig og gi oss umiddelbar beskjed dersom dere ser antydning til lekkasje i leiligheten. Vedlikeholdsplanen og HMS planen er gode verktøy i forbindelse med våre fremtidige reparasjoner.

## DUGNAD I SAMEIET!



For noen år siden hadde vi en dugnad som var ganske vellykket og sosial. Så vidt vi husker så ble «suksessen» gjentatt.

Styret mener at vaktmesterselskapet gjør en strålende jobb, slik at dugnad er overflødig. Dersom noen er uenige i dette kan man gjerne gjennomføre en dugnad.

## SOMMERFEST



Vi har nok observert at våre naboer har sommerfest hvert år. For noen år siden hadde vi et par sommerfester som var hyggelig med god oppslutning. Styret er langt ifra motstander av at det arrangeres en ny, men vi trenger frivillige til å arrangere denne i samarbeid med noen fra styret. Ta kontakt dersom du har lyst til å arrangere en fest.

**Om bomiljøet i Romakvartalet.**

Styret har oppfatningen at de fleste trives i Romakvartalet. Vi mener det er et godt bomiljø og få eller ingen nabokonflikter.

**Valg av nye representanter til styret.**

Det er tre av styrerepresentantene, inkludert styreleder som er valgt frem til dette årsmøtet. Valgkomiteen har gitt sin innstilling, som det nåværende styret slutter opp om. Innstillingen fremlegges sammen med innkallingen til årsmøtet.

**Styret vi benytte anledningen til å takke alle og enhver for samarbeidet.**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET.

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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 081 402	3 818 484	4 110 000	4 285 000
Andre inntekter	3	12 299	4 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 093 701</b>	<b>3 822 984</b>	<b>4 110 000</b>	<b>4 285 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 480	-49 350	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-350 000	-280 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-14 407	-15 726	-17 500	-25 000
Forretningsførerhonorar		-165 225	-156 910	-166 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-93 555	-125 870	-78 000	-158 000
Drift og vedlikehold	8	-748 064	-4 464 885	-708 000	-900 000
Forsikringer		-435 536	-365 321	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	27	-808	-8 000	-9 000
Energi/fyring		-121 486	-157 733	-138 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 613	-537 275	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	10	-656 976	-407 306	-519 400	-538 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 024 315</b>	<b>-6 631 183</b>	<b>-3 094 900</b>	<b>-3 535 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 069 387</b>	<b>-2 808 199</b>	<b>1 015 100</b>	<b>750 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	60 590	93 718	0	0
Finanskostnader	12	-807 385	-676 747	-833 000	-816 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-746 795</b>	<b>-583 029</b>	<b>-833 000</b>	<b>-816 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>322 592</b>	<b>-3 391 228</b>	<b>182 100</b>	<b>-66 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 391 228		
Reduksjon udekket tap		322 592	0		



## EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 470	18 149
Forskuddsbetalte kostnader		478 405	115 159
Andre kortsiktige fordringer	14	-6 477	177 036
Energiavregning	15	111 530	143 331
Driftskonto OBOS-banken		265 239	229 689
Sparekonto OBOS-banken		104 914	13 705
Sparekonto OBOS-banken II		107 459	327 279
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 096 540</b>	<b>1 024 349</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-10 689 999	-11 012 590
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 689 999</b>	<b>-11 012 590</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån	17	11 390 150	11 556 927
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 390 150</b>	<b>11 556 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 102	38 545
Leverandørgjeld		352 963	356 229
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		4 325	70 906
Påløpte avdrag		0	14 333
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>396 390</b>	<b>480 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 096 541</b>	<b>1 024 350</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 18. mars 2025  
Styret i Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Olaf Vangstein/s/

Sølvi Marie Øye/s/

Pål Ivar Torp/s/

Arvid Eriksen/s/

Anne-Beth Brekke Tvedt/s/

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader lik fordeling	2 333 782
Felleskostnader e/brøk	1 426 539
Vedlikeholdsfond	310 140
Etterbet. felleskostnader	10 941
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 081 402</b>

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

Forsikring	9 299
Nettinnbetalinger	1 500
Nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 299</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-39 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 480</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 656, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 407.

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

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 461
Andre konsulentonorarer, Takstman Bernt Ivar	-70 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 555</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-193 757
Drift/vedlikehold VVS	-70 508
Drift/vedlikehold elektro	-132 146
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 933
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 849
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 134
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 716
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-748 064</b>

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

Vann- og avløpsavgift	27
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>27</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 460
Container	-11 742
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 004
Annet Driftsmateriale	-350
Lyspærer og sikringer	-10 584
Vaktmestertjenester	-417 852
Renhold ved firmaer	-132 176
Andre fremmede tjenester	-13 800
Trykksaker	-4 953
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 964
Andre kostnader tillitsvalgte	-656
Andre kontorkostnader	-2 416
Telefon u/mva	-2 248
Porto	-150
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 922
Velferdskostnader	-7 600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-656 976</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 540
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>60 590</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-804 375
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 010
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-807 385</b>

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

Kostpris	53 590
Avskrevet tidligere	-53 589
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0**

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	-6 477
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-6 477</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-644 490
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-644 490</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	756 020
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>756 020</b>

Uoppgjorte avregninger	0
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>111 530</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****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.

Sameiere, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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: 17****GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 720 467

Delutbetalt 2022

-2 134 206

Nedbetalt tidligere

271 310

Nedbetalt i år

112 657

9 470 706

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

26 436

Nedbetalt i år

54 120

1 919 444

**SUM GJELDSBREVLÅN****11 390 150**



### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Følgende valg skal gjennomføres:**

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

#### **VALGKOMITÉEN INSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

##### **A) Som leder for 2 år foreslås:**

Olaf Vangstein, Skoleveien 2

##### **Som styremedlemmer for 2 år:**

William Svensson, Skoleveien 2

Kayser Hasanjan, Torgveien 13

##### **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Beth Brekke Tvedt, Åsenveien 12A, valgt for 2 år 2024-2026

Arvid Eriksen, Skoleveien 2, valgt for 2 år 2024-2026

##### **B) Varamedlem som ikke er på valg:**

Sølvi Marie Øye, Skoleveien 2, valgt for 2 år 2024-2026

##### **C) Valgkomité for 1 år:**

Aud Hegg Gulliksen, Torgveien 13

Terje Gulliksen, Åsenveien 12A



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 4348 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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: [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.