



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 539 516	3 346 188
Sum inntekter		8 539 516	3 346 188
Kostnader			
Lønnskostnad		212 510	114 100
Annen driftskostnad		16 127 197	3 024 710
Sum kostnader		16 339 707	3 138 811
Driftsresultat		-7 800 191	207 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 562	1 422
Sum finansinntekter		7 562	1 422
Annen finanskostnad		458 901	298 346
Sum finanskostnader		458 901	298 346
Netto finans		-451 339	-296 924
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 251 530	-89 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 251 530	-89 547
Årsresultat		-8 251 530	-89 547
Totalresultat		-8 251 530	-89 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 251 530	-89 547
Sum overføringer og disponeringer		-8 251 530	-89 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		134 329	145 064
Sum fordringer		134 329	145 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 108 099	502 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 108 099	502 470
Sum omløpsmidler		4 242 428	647 534
SUM EIENDELER		4 242 428	647 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 260 232	10 008 702
Sum opptjent egenkapital		-18 260 232	-10 008 702
Sum egenkapital		-18 260 232	-10 008 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 668 231	10 081 367
Sum annen langsiktig gjeld		18 668 231	10 081 367
Sum langsiktig gjeld		18 668 231	10 081 367
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 217	1 684
Leverandørgjeld		3 530 193	550 970
Skyldige offentlige avgifter		6 726	
Annen kortsiktig gjeld		292 293	22 215
Sum kortsiktig gjeld		3 834 429	574 869
Sum gjeld		22 502 660	10 656 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 242 428	647 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570595

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 539 516	3 346 188
Sum inntekter		8 539 516	3 346 188
Kostnader			
Lønnskostnad		212 510	114 100
Annen driftskostnad		16 127 197	3 024 710
Sum kostnader		16 339 707	3 138 811
Driftsresultat		-7 800 191	207 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 562	1 422
Sum finansinntekter		7 562	1 422
Annen finanskostnad		458 901	298 346
Sum finanskostnader		458 901	298 346
Netto finans		-451 339	-296 924
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 251 530	-89 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 251 530	-89 547
Årsresultat		-8 251 530	-89 547
Totalresultat		-8 251 530	-89 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 251 530	-89 547
Sum overføringer og disponeringer		-8 251 530	-89 547



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		134 329	145 064
Sum fordringer		134 329	145 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 108 099	502 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 108 099	502 470
Sum omløpsmidler		4 242 428	647 534
SUM EIENDELER		4 242 428	647 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 260 232	10 008 702
Sum opptjent egenkapital		-18 260 232	-10 008 702



Sum egenkapital	-18 260 232	-10 008 702
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 668 231	10 081 367
Sum annen langsiktig gjeld	18 668 231	10 081 367
Sum langsiktig gjeld	18 668 231	10 081 367
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 217	1 684
Leverandørgjeld	3 530 193	550 970
Skyldige offentlige avgifter	6 726	
Annen kortsiktig gjeld	292 293	22 215
Sum kortsiktig gjeld	3 834 429	574 869
Sum gjeld	22 502 660	10 656 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 242 428	647 534



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



Årsmøte 2023

Røa Boligsameie

27. juni 2023

Selskapsnummer: 5005





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:

27. juni 2023 kl. 18:00, Røa Seniorsenter.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av budsjettsprikk på fasadeprosjektet
8. Flytte sandkasse ved garasjeanlegget
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 foreslåtte møteleder 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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 66 000,-



Sak 7

Finansiering av budsjettsprikk på fasadeprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved rehabiliteringen av fasaden viste det seg tidlig at tilstanden på bygget var verre enn estimert, som betyr at vi er over budsjettet som ble satt ved prosjektstart. Det er enda for tidlig å si hva sluttsummen blir, men av estimert 27 millioner så er vi når dette skrives på ca. 29,5 millioner. Prosjektet tar nå høyde for at totalkostnaden blir 30 millioner. Dette betyr også at man har ett gap på 3 millioner. Dette kan enten finansieres ved ytterligere låneopptak eller innskudd fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak 1

Ytterligere låneopptak opp til 3 millioner kroner

Forslag til vedtak 2

Innskudd fra seksjonseiere

Sak 8

Flytte sandkasse ved garasjelegget

Forslag fremmet av:

Gro Goksør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sist vinter var det store mengder snø på plassen mellom de to garasjerekkene, som følge av snørydding. Det var til tider umulig å komme frem til sandkassen, som står ved kortveggen til garasje 17. Vi fikk ikke strødd på glatta. (Tidligere sto sandkassen ved kortveggen til garasje 18)

Forslag til vedtak

Sandkassen flyttes til kortveggen ved garasje 18.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Landgraff

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Grav

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Smith-Meyer	Herslebs Gate 37
Styremedlem	Hasnat Ahmad	Porfyrveien 5 A
Styremedlem	Hege Landgraff	Porfyrvn 2
Varamedlem	Marius Grav	Porfyrvn 6
Varamedlem	Eva Merete Jaer	Porfyrvn 7 A
Varamedlem	Johannes E. Ottersen	Porfyrvn 10

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Røa Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Røa Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983783112, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 277

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Røa Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt

Fasaderehabiliteringen har vært den store saken det siste året, og som har tatt det meste av styret sin tid. Styret kom i en meget spesiell situasjon i 2023, da innleid ekstern styreleder ble mer og mer fraværende, og i slutten av mars så fikk man ikke kontakt med styreleder mer. Dette medførte i en periode at normalt styrearbeid ikke fungerte. For eksempel ble årets brannvern runde holdt uten at beboerne hadde fått noe informasjon om når, noe som igjen medførte at veldig mange ikke var til stede når Norsk Brannvern gikk runden. Det gjenværende styret har etter beste evne prøv å kompensere for bortfall av styreleder.

Fasade

Selvaag Prosjekt har som totalentreprenør på vegne av styret i Røa Boligsameie kontrahert entreprenørene Pussmester og VD Montasje for å gjennomføre henholdsvis rehabilitering av fasader med etterisolering og nytt pus system samt utskifting av alle vinduer og balkongdører i sameiet. Fasadene var av dårlig forfatning og har i en rekke tilstandsrapporter tilbake til 2001 blitt kommentert for at de burde gjøres noe med. I det snart ferdige prosjektet som startet høsten 2022 er alle vinduer og balkongdører blitt skiftet til nye aluminiums beslåtte toppsvingvindu med isolerglass og U-verdi $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Veggene er blitt rehabilitert gjennom rengjøring, mekanisk reparasjon og mørtel reparasjoner, etterisolert med 120mm ubrennbar mineralull og påført komplett fasadesystem av type STO – Therm Mineral med en λ verdi $\leq 0,37 \text{ W/m}^2\text{K}$. Vindski og gesimser er malt, balkongdekker er begrenset mekanisk reparert og påført tykkfilmsmembran for en skallsikring av balkong dekket. Det er i tillegg utskiftet blikk og montert nye tak over inngangsparti for et helhetlig uttrykk på fasaden med utgangspunkt i tegninger og fargevalg fra arkitekt Kile Stockholm. Prosjektet anses som å være vellykket gjennomført (så langt, sluttdato er uke 28) med tanke på HMS, kvalitet og utførelse og har tilført bygningene i Røa Boligsameie en energibesparende oppgradering og forlenget levetid.

Tilstanden var verre en estimert, som betyr at vi er over budsjett. Det er enda for tidlig å si hva sluttsummen blir, men av estimert 27 millioner så er vi når dette skrives på ca 29,5 millioner. Prosjektet tar nå høyde for at totalkostnaden blir 30 millioner. Dette betyr også at man har ett gap på 3 millioner man må dekke inn, noe som kan gjøres via lån eller innskudd.

Da prosjektet startet estimert man at felleskostnadene skulle øke i snitt med ca. 1500 pr enhet (avhengig av brøk). Slik det ser ut nå, med overskridelser på prosjekt, samt økte renter, ser det ut til at man må øke felleskostnadene med ca. 2000 pr enhet (avhengig av brøk).



Tv – Internett

Det er inngått ny 5-åring avtale med Telia om tv og internett. Telia tar kostnaden ved å oppgradere fra DOCIS 3.0 til 3.1, noe som medfører at beboerne får raskere internett, samt at prisen vi betaler har blitt redusert. Arbeidet forventes slutført til høsten.

Generelt vedlikehold

El kjelene våre begynner å bli gamle, og de feiler av og til. Dette medfører bortfall av oppvarming. Det tar fort noen dager før man klarer å få el kjelen tilbake i drift. Derfor bør alle enheter ha alternativ oppvarming, gjerne i form av en radiator slik at man kan holde varmen hvis el kjelen stopper opp.

Varmtvannsberederne våre er ikke stort bedre, noen blokker har fått byttet (nr 3 i år), men man bør se på å bytte ut alle som er av eldre dato.

Det er mange beboere som har tettet igjen ventilene inn til leilighetene. Når man nå har fått ny fasade og vinduer, så er leilighetene blitt mye tettere. Da er det viktig at alle ventiler står åpne, slik at luften kan sirkulere. Dette for å bevare bygningsmassen, samt å forbedre inn klima. Styret vurderer nå å kartlegge alle leiligheter.

For å bevare de nye fasadene, og redusere behovet for drenering, er det anbefalt fra totalentreprenør at man ikke skal plante noe nærmere en 1 meter fra vegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 407 999,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røa Boligsameie.

Lån

Røa Boligsameie har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Røa Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røa Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Penneo Dokumentnøkkel: FSK8W-SG0IE-74TUP-JH4D-K0KH4-KE4ET



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FSK8W-SG0JE-74TUP-JH4D-K0KHJ-KE4ET



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-14 17:15:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FSK8W-SG0E-74TUP-JH4D-KOKHH-KE4ET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

14 av 22

Årsrapport til styret 2022.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 539 516	3 346 188	4 230 000	4 353 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 539 516	3 346 188	4 230 000	4 353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 261	-14 100	-20 490	-20 000
Styrehonorar	4	-186 250	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-11 417	-10 065	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-105 000	-142 320	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-71 756	-14 239	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-13 167 515	-86 431	-277 000	-91 000
Forsikringer		-174 960	-161 200	-170 000	-200 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-559 730	-535 663	-476 000	-645 000
Fyringsanlegg	9	-1 135 346	-1 264 404	-900 000	-1 100 000
Energi/fyring		0	0	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-322 257	-295 701	-310 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-367 203	-302 676	-411 500	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 339 707	-3 138 811	-3 072 990	-3 244 000
DRIFTSRESULTAT		-7 800 191	207 377	1 157 010	1 109 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 562	1 422	4 000	0
Finanskostnader	12	-458 901	-298 346	-279 000	-849 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-451 339	-296 924	-275 000	-849 000
ÅRSRESULTAT		-8 251 530	-89 547	882 010	260 000
Overføringer:					
Udekket tap		-8 251 530	-89 547		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		43 306	273
Forskuddsbetalte kostnader		91 023	121 489
Garasjeregnskap		0	23 302
Driftskonto OBOS-banken		3 792 067	143 216
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 024	0
Sparekonto OBOS-banken		312 009	359 254
SUM OMLØPSMIDLER		4 242 428	647 534
SUM EIENDELER		4 242 428	647 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-18 260 232	-10 008 702
SUM EGENKAPITAL		-18 260 232	-10 008 702
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 668 231	10 081 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 668 231	10 081 367
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		238 419	22 215
Leverandørgjeld		3 530 193	550 970
Skyldige offentlige avgifter	15	6 727	0
Påløpte renter		5 217	1 684
Garasjeregnskap	16	53 874	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 834 429	574 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 242 428	647 534
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2023
Styret i Røa Boligsameie



Are Smith-meyer/s/

Hasnat Ahmad/s/

Hege Landgraff/s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalinnkalling	4 741 948
Felleskostnader	3 460 968
Kabel-tv	195 624
Internett	140 976
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 539 516

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 261

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 186 250.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 417.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 321
Fornebu Forvaltning AS og Plan- og bygningsetaten	-22 685
SUM KONSULENTHONORAR	-71 756

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 853 247
Drift/vedlikehold VVS	-226 791
Drift/vedlikehold elektro	-7 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 055
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 660
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 167 515

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-363 788
Renovasjonsavgift	-195 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-559 730

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Elektrisk energi	-1 135 346
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 135 346

SUM ANDRE ANLEGG**-1 135 346****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-12 218
Driftsmateriell	-1 444
Lyspærer og sikringer	-1 478



Vaktmestertjenester	-79 510
Renhold ved firmaer	-72 805
Snørydding	-53 832
Gressklipping	-70 098
Andre fremmede tjenester	-4 129
Trykksaker	-1 446
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-51 344
Andre kontorkostnader	-1 043
Telefon, annet	-4 364
Porto	-1 920
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 323
Velferdskostnader	-1 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-367 203

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 537
SUM FINANSINNTEKTER	7 562

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-270 882
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 526
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 778
Renter på leverandørgjeld	-715
SUM FINANSKOSTNADER	-458 901

NOTE: 13**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 boligen. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	699 608	
Nedbetalt i år	87 427	
		-2 922 965

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Økning i 2022	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 966	
		-8 980 034

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 329 025	
Nedbetalt i år	305 743	
		-6 765 232

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 668 231****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 024
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 703
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 727

NOTE: 16**GARASJEREGNSKAP**

Saldo 1.1	23 302
Forsikring	2 811
Kostnader infrastruktur/ladeanlegg	10 231
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Administrasjon	2 247
Elektrisk energi	98 040
Parkeringsleie	-36 000
Innbetaling for lading	-166 773
SUM GARASJEREGNSKAP	-53 874



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.06.23

Selskapsnummer: 5005 **Selskapsnavn:** Røa Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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