



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 628 734	3 342 590
Sum inntekter		3 628 734	3 342 590
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		6 887 018	3 567 711
Sum kostnader		7 286 368	3 967 061
Driftsresultat		-3 657 634	-624 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 250	43 037
Sum finansinntekter		59 250	43 037
Annen finanskostnad		368 330	174 217
Sum finanskostnader		368 330	174 217
Netto finans		-309 080	-131 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 966 714	-755 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 966 714	-755 651
Årsresultat		-3 966 714	-755 651
Totalresultat		-3 966 714	-755 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 966 714	-755 651
Sum overføringer og disponeringer		-3 966 714	-755 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 797	
Andre fordringer		544 223	553 181
Sum fordringer		548 020	553 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 941 751	2 081 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 941 751	2 081 421
Sum omløpsmidler		2 489 771	2 634 602
SUM EIENDELER		2 489 772	2 634 603

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 621 362	3 654 648
Sum opptjent egenkapital		-7 621 362	-3 654 648
Sum egenkapital		-7 621 362	-3 654 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 708 057	5 833 656
Sum annen langsiktig gjeld		9 708 057	5 833 656
Sum langsiktig gjeld		9 708 057	5 833 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 872	1 007
Leverandørgjeld		359 452	401 588
Annen kortsiktig gjeld		40 754	53 000
Sum kortsiktig gjeld		403 077	455 595
Sum gjeld		10 111 134	6 289 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 772	2 634 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376785

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 996 645 460
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 628 734	3 342 590
Sum inntekter		3 628 734	3 342 590
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		6 887 018	3 567 711
Sum kostnader		7 286 368	3 967 061
Driftsresultat		-3 657 634	-624 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 250	43 037
Sum finansinntekter		59 250	43 037
Annen finanskostnad		368 330	174 217
Sum finanskostnader		368 330	174 217
Netto finans		-309 080	-131 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 966 714	-755 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 966 714	-755 651
Årsresultat		-3 966 714	-755 651
Totalresultat		-3 966 714	-755 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 966 714	-755 651
Sum overføringer og disponeringer		-3 966 714	-755 651



Organisasjonsnr: 996 645 460
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 797	
Andre fordringer		544 223	553 181
Sum fordringer		548 020	553 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 941 751	2 081 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 941 751	2 081 421
Sum omløpsmidler		2 489 771	2 634 602
SUM EIENDELER		2 489 772	2 634 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 621 362	3 654 648
Sum opptjent egenkapital	-7 621 362	-3 654 648
Sum egenkapital	-7 621 362	-3 654 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 708 057	5 833 656
Sum annen langsiktig gjeld	9 708 057	5 833 656
Sum langsiktig gjeld	9 708 057	5 833 656
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 872	1 007
Leverandørgjeld	359 452	401 588
Annen kortsiktig gjeld	40 754	53 000
Sum kortsiktig gjeld	403 077	455 595
Sum gjeld	10 111 134	6 289 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 489 772	2 634 603



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 2023

Eierseksjonsse. Romakvartalet

25. april 2023

Selskapsnummer: 4348





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonsse. 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:

25. april 2023 kl. 19:00, Pinsekirken Salen i Ski, Sentrumsveien 4.

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.

Beboermøte

Det vil bli avholdt beboermøte i forkant av det ordinære årsmøte fra kl. 18.00-18.45.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonsse. Romakvartalet



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport .pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

: Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 350 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Styreleder for 2 år

- Olaf Vangstein

Styremedlemmer for 1 år

- Anne Beth Brekke Tvedt
- Pål Torp
- Trine Hansen

Valgkomite 1 år

Aud Hegg Gulliksen

Wera Mathiesen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Vangstein

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Anne-Beth Brekke Tvedt
- Pål Torp
- Trine Hansen



Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Aud Hegg Gulliksen
- Wera Mathiesen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Olaf Vangstein	Skoleveien 2	2021-2023
Nestleder	Anne Beth Brekke Tvedt	Åsenveien 12 A	2021-2023
Styremedlem	Arvid Eriksen	Skoleveien 2	2022-2024
Styremedlem	Trine Hansen	Torgveien 13	2021-2023
Styremedlem	Pål Ivar Torp	Alvernbukta 22	2021-2023
Varamedlem	Sølvi Marie Øye	Skoleveien 2	2022-2024
Varamedlem	Hildur Anna Bernhoftsen	Åsenveien 12 A	2022-2024

Valgkomiteen

Wera Rigmor Mathiesen	Skoleveien 2	2022-2023
Tanja Brask	Skoleveien 2	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post 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.

Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Romakvartalet

Sameiet består av 87 seksjoner.

Eierseksjonsse. Romakvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996645460, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 157

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

Eierseksjonsse. Romakvartalet 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.

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Styrets arbeid og annen informasjon til årsmøtet



Siden forrige årsmøte har styret bestått av følgende, regnet fra venstre: Anne-Beth Brekke-Tvedt (nestleder), Olaf Vangstein (leder), Pål Torp (styremedlem) Hildur Anna Bernhoftsens (varamedlem), Arvid Eriksen og Trine Hansen (styremedlemmer) og Sølvi M Øye (varamedlem)

Varamedlemmene er valgt for to år og står da ikke på valg ved dette årsmøte. Det samme gjelder for Arvid Eriksen. Valgperioden for de andre 4 går ut ved dette årsmøtet. Dermed skal det velges 4 representanter til styret for kommende år. Alle 4 er ferdige med sin valgte periode, men ønsker gjenvalg til styret.

Foruten deltakelse i styremøtene har de forskjellige medlemmene hatt forskjellige oppgaver:

- Anne – Beth er nestleder og har hatt ansvar for HMS, søppel og renhold
- Trine har hatt ansvar for parkering og garasjen. Begge nevnte damer er også sameiets velkomstkomite og har som oppgave å hilse på alle nye eiere, samt hjelpe til om det er spørsmål.
- Arvid har bistått styreleder i tekniske spørsmål og spørsmål og vedlikeholdsoppgaver. Det er en stor oppgave
- Pål som er bankmann, har ansvar sammen med styreleder for å godkjenne utbetalinger og til tider andre økonomiske forhold.
- Olaf, styrelederen er «potet» og brukes mer eller mindre alle oppgaver.

Vi skal heller ikke glemme nabohjelpen som har til oppgave å hjelpe beboere i tilfeller hvor det er behov for assistanse og i tilfeller hvor det ikke er nødvendig med å kalle inn dyr eksperthjelp fra eksterne selskaper. Nabohjelpens medlemmer er: Arne Amundsen, Gunnar Gulliksen og Dag Rakli. Styret vil benytte anledningen til å takke for innsatsen. Beboerne setter pris på hjelpen og vi er sikre på at herrene har spart oss for kostnader.



Styremøter

Siden forrige årsmøte har vi avholdt 9 styremøter. Foruten de faste representantene har varamedlemmene vært invitert til å delta. De deltar med talerett, men ikke med stemmerett.

Litt om saker som er behandlet i styret

Budsjettarbeidet er en vesentlig del av arbeidet til styret. Her har vi fått hjelp og innspill fra Mona, vår kontakt i OBOS.

Vi har også hatt mange saker som gjelder reparasjoner og vedlikehold. Helse-, miljø- og sikkerhetsspørsmål er likeså meget viktige områder.

Styret har også hatt oppgaver som gjelder godkjenning av nye eiere og eventuelle nye leieforhold. Vi har hatt en ganske mange utskiftninger i beboermassen siden forrige årsmøte.

Vi gjennomfører også jevnlige kontrollrutiner. Romaposten og annen kommunikasjon med beboere, leverandører og andre samarbeidspartnere tar mye av tiden for styreleder.

Rettsprosessen mot utbygger.

Rettsaken mot utbygger ble ikke som forventet, dessverre. Vi tapte på alle punkter og ble i tillegg dømt til å betale motpartens saksomkostninger. Vi trodde at vi hadde en god sak, men dessverre var ikke dommeren enige med oss i dette. Reparasjonene av trappehusene i Torgveien, maling, samt konsulent- og advokathonorarer vil totalt koste oss ca. 5 millioner når vi blir ferdige med malingen av trappehusene.

Planlagte og/eller gjennomførte oppgraderinger og vedlikeholdsoppgaver.

- Leilighetene i 6. etasje og som vender mot Åsenveien har noen vinduer som må skiftes på grunn av råte. Arbeidet starter straks etter 17. mai. Vi tror at dette kommer til å koste opp mot 1 million kroner. Det er 14 vinduer som skal skiftes.
- Videre er det en noen som har problemer med å lukke vinduer og/eller dører til leiligheter i 2. og 3. etasje i Åsenveien. Dette skal også bli ordet.
- Vi skal male trappehusene i Torgveien 9 og 13. Kostnaden til dette kommer nok til å passere $\frac{3}{4}$ million kroner.
- Videre er det et stort behov for å male ytterveggene som ikke ble malt for et par år siden. Prisen for dette blir ca. kr. 1.500. 000,-
- Lekkasje i Garasjen har vært et gjennomgående problem. Vi trodde høsten 2022, at problemene ble løst i forbindelse med nytt dekke på gulvet til garasjen til REMA. Dessverre holdt det ikke stikk. Det er mye vann i taket på deler av garasjen og det har blitt skade på i en del boder. Så langt kan vi uttrykke takk for tålmodigheten til de beboere som er rammet av skade på grunn av denne lekkasjen.
- Vi har hatt noen problemer med varmen i leilighetene i de øverste etasjene. Det viser seg at det sannsynligvis er noe galt med en installasjon som skaper trykk slik at varmtvannet kommer opp til de leilighetene som ligger lengst unna inntaket for varmtvannet. Det arbeides med saken.

Det vil være behov for et nytt låneopptak til å dekke disse forventede kostnadene. Vi har noen midler blant annet i vedlikeholdsfondet som skal brukes til å dekke en del av kostnadene til årets vedlikehold. Resten må lånes og vi tror at lånebehovet vil være ca. 1,5 million kroner.



Samarbeidspartnere.

I løpet av det siste året har vi avsluttet samarbeidet med enkelte leverandører. Årsaken ligger delvis på grunn av pris og delvis på grunn av kvalitet. Facilitec har hatt ansvar for vaktmestertjenestene. Selskapet har nå fått ansvaret for det generelle renhold og for periodevis vask og søppelrommene. Vi har en god dialog med Facilitec og for øyeblikket er vi fornøyde med resultatet. Malerarbeidet blir utført av Adamstuen som kjenner bygningsmassen meget godt. Vi har knyttet til oss en lokal håndverker når det gjelder reparasjonene av vinduene. Det er BSS Byggservice på Langhus som har fått oppdraget. Når det gjelder vifter og rens av disse så kommer vi til å anbefale Din Ventilasjon som holder til her i Ski.

Vi har et godt og konstruktivt samarbeid med de andre samarbeidspartnerne

OBOS

Vi har et godt og velfungerende samarbeid med OBOS forvaltning. Den årlige kostnad for tjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning ligger på ca. kr. 200 000,- som omfatter forvaltningshonoraret og tilleggstjenester. Styreleder er ikke fornøyd med hvordan OBOS forsikringsavdelingen fungerer. For oss fremstår denne avdelingen mer som en agent for forsikringsselskapene enn en hjelpende hånd fra OBOS som vårt forvaltningsselskap. Dette og vår omtalte kritikk av OBOS prosjekt for et år siden, teller når vi med jevne mellomrom skal vurdere et videre samarbeid.

El-biler og ladning av disse.

Det blir flere og flere som anskaffer seg el-bil og etablerer ladeplasser ved parkeringsplassen til bilen. Dette må bekostes av hver enkelt. Vi minner om følgende bestemmelser i våre husordensregler:

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

Styret tillater at det installeres uttak til strøm for lading av bil ved parkeringsplass XXXXX som disponeres av seksjon XXXXXXXX. Forutsetningen er at uttaket installeres av autorisert firma og at strømmen blir tatt ut fra strømmåleren i til seksjonen. Omkostningene må du som seksjonseier selv dekke.

Skulle det oppstå en situasjon da vi ikke lenger kan ha egne strømuttak på hver parkeringsplass slik at det må monteres et felles opplegg med kapasitet til å dekke ladebehov for samtlige p-plasser, vil dette medføre kostnader som må dekkes av alle seksjonseieren inklusive de som tidligere har montert egen lademulighet. Det blir ikke noen refusjon for kostnader for tidligere monterte ladeuttak.

Viftene til Royal Fruktmarked

Saken er nå løst, støyen fra viftene er skjermet og det er styrets håp at tiltakene er tilfredsstillende. Det tok nesten 4 år med masing, purring og trusler før vi oppnådde resultater.

LEKKASJE FRA GARASJEN TIL REMA.

På et tidspunkt trodde vi at all lekkasje fra garasjen til Rema var tettet. Det viser seg dessverre at vannet har funnet andre veier og det renner vann ned i vår garasje. Vi har tatt saken opp med HATON pr. 25. mars er det ikke opprettet dialog. Ytterligere informasjon vil bli gitt på beboermøtet i forkant av årsmøtet.

Søppel

På et tidspunkt så det ut som saken ville bli løst. Kommunen har rettet henvendelse til representanten for utbyggerne av de nye naboblokkene.

Denne representanten er en «spesialist» på trenering og svar fra utbygger lar vente på seg. Kommunen begynner å miste tålmodighet. Problemene er at både utbygger og Follo Ren er fornøyde med dagens plassering og det er vel en av grunnene for treneringen. Vi gir oss ikke i denne saken og arbeider for en bedre løsning.



GLØGG OG JULEGRAN

Det har blitt en tradisjon at 1. søndag i advent hvert år inviterer til gløgg og pepperkaker i ariet når julegranen tennes. Vi tror at dette er et populært innslag. Oppslutningen blir større og større for hvert år, men det er fortsatt plass til flere..

Romaposten er et husorgan som kommer ut med ujevne mellomrom. Hensikten med organet er å gi en viss informasjon om styrets arbeid. Det tas også opp andre forhold som kan ha interesse for seksjonseierne samt det som måtte være av leietakere i sameiet. De aller fleste mottar «posten» pr. mail. Det er et 10 talls beboere som ikke har e-postadresse og disse får posten levert en papirutgave i sine postkasser.

Fremtidens felleskostnader

Det er umulig å spå, særlig om fremtiden. Den økonomiske usikkerhet både i Norge og i verden for øvrig gjør det enda vanskeligere å anslå utviklingen av felleskostnadene. Inflasjonen er høy, rentene øker og skal opp enda noen punkter ifølge Norges Bank. De kommunale kostnadene øker, sannsynligvis mer enn den generelle inflasjonen. Vi må nok regne med økning i felleskostnadene i årene som kommer. Styret vil gjøre sitt ytterste for å begrense økningen.

Forbruk av strøm og energi fra Follo Fjernvarme.

Året som gikk bar preg av betydelige økninger i energiprisene. Dette har hatt utslag for hver enkelt i form av økte strømkostnader og økte priser på energien som brukes til fjernvarmen og til oppvarmingen av varmtvannet.

Tabellen nedenfor viser sameiets totale energiforbruk, kjøp fra Follo Fjernvarme i 2021 og 2022

	12 måneder 2021			12 måneder 2022		
	Kwh	total kostnad	Pris pr. kwh	Kwh	total kostnad	Pris pr. kwh
Januar	107 000	155 136	1,45	84 500	115 047	1,36
Februar	94 100	106 077	1,13	72 100	99 158	1,38
Mars	89 600	68 504	0,98	64 700	97 164	1,50
April	54 100	55 465	1,03	47 900	74 947	1,56
Mai	39 700	37 940	0,96	27 900	42 999	1,54
Juni	17 600	18 679	1,06	15 200	24 261	1,60
Juli	13 500	16 509	1,22	13 000	21 320	1,64
Aug	16 800	23 711	1,41	14 200	27 948	1,97
Sept	25 700	45 943	1,79	27 600	43 970	1,59
Okt	46 300	75 137	1,62	48 900	70 983	1,45
Nov	71 200	125 226	1,76	66 300	127 450	1,92
Des	99 400	184 763	1,86	104 400	160 227	1,53
Sum	655 000	913 090	1,39	586 700	905 474	1,54

Kostnadene som oppgis i tabellen er pris inkludert mva., og vi har trukket i fra regjeringens strømsøtte for priser som er over 70 øre kilowatt.

Vi har hatt en nedgang på mer enn 10 %, eller mer enn 68 000 kilowatt. De totale kostnadene gikk ned med bare ca. kr. 7 500,-

Bruk av elektrisitet til maskiner og belysning.

	KOSTNAD STRØM HITTIL I ÅR FELLESAREALER				HITTIL I ÅR 31. OKT 2021/2020				FORBRUK STRØM HITTIL I ÅR FELLESAREALER				PRIS KWH HITTIL I ÅR FELLESAREALER			
	2021	2022	Diff kr	Diff %	Forbruk	2021	2022	Diff kr	Diff %	Pris pr. kwh	2021	2022	Diff kr	Diff %		
	Jan	13 631	17 993	4 362,00	32,0 %	Jan	11 913	10 193	- 1 720,00	-14,4 %	Jan	1,14	1,77	0,62	54,3 %	
Feb	13 132	14 243	1 111,28	8,5 %	Feb	10 767	9 161	- 1 606,00	-14,9 %	Feb	1,22	1,55	0,34	27,5 %		
Mar	10 239	15 610	5 370,58	52,5 %	Mar	9 683	9 141	- 542,00	-5,6 %	Mar	1,06	1,71	0,65	61,5 %		
Apr	9 292	14 603	5 310,44	57,1 %	Apr	8 331	8 238	- 93,00	-1,1 %	Apr	1,12	1,77	0,66	58,9 %		
Mai	8 775	12 639	3 863,73	44,0 %	Mai	7 669	6 996	- 673,00	-8,8 %	Mai	1,14	1,81	0,66	57,9 %		
Jun	7 829	11 520	3 690,78	47,1 %	Jun	6 851	6 429	- 422,00	-6,2 %	Jun	1,14	1,79	0,65	56,8 %		
Jul	8 608	11 859	3 250,54	37,8 %	Jul	6 734	6 388	- 346,00	-5,1 %	Jul	1,28	1,86	0,58	45,2 %		
Aug	10 776	16 259	5 483,22	50,9 %	Aug	7 259	6 982	- 277,00	-3,8 %	Aug	1,48	2,33	0,84	56,9 %		
Sep	14 517	14 850	332,90	2,3 %	Sep	7 578	7 404	- 174,00	-2,3 %	Sep	1,92	2,01	0,09	4,7 %		
Okt	15 198	14 184	- 1 013,94	-6,7 %	Okt	8 259	8 479	220,00	2,7 %	Okt	1,84	1,67	- 0,17	-9,1 %		
NOV	18 014	16 002	- 2 012,04	-11,2 %	Nov	9 141	9 196	55,13	0,6 %	Nov	1,97	1,74	- 0,23	-11,7 %		
DES	31 400	21 962	- 9 437,72	-30,1 %	DES	11 168	11 455	287,21	2,6 %	DES	2,81	1,92	- 0,89	-31,8 %		
sum	161 412	181 724	20 311,77	12,6 %	sum	105 353	100 062	- 5 290,66	-5,0 %	sum	1,53	1,82	0,28	18,5 %		

Strømforbruket i fellesarealer fikk en nedgang på 5 % fra 2021 til 2022. Kostnadene gikk opp med 12,6 %. Prisen pr. kilowatt gikk opp med 18,5 %. I ovennevnte tall er statsstøtten trukket ut. Kostnaden pr. kilowatt i de to første månedene i 203 viser en nedgang på 8. % i forhold til 2022.

Styret vil benytte anledningen til å takke hver og en av dere for samarbeidet i det året som har gått. Vi setter pris på den overbærenhet og tålmodighet som dere har vist oss i forbindelse med aktuelle reparasjoner og andre problemer/oppdrag.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 3 624 984,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 7 286 368,-. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til juridisk bistand i forbindelse med rettsprosessen mot utbygger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2 086 694,-.

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 Nordre Follo kommune

Forbruket av vann og avløp faktureres direkte fra kommunen. Energien til oppvarming av vare – og varmtvann betales inn som et månedlig akontobeløp. Avregning foregår en gang pr. år.

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 Eierseksjonsse. Romakvartalet.

Lån

Eierseksjonssameiet Romakvartalet har annuitetslån i OBOS Banken. Lånet er nedbetalt 29.02.2052. 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 Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Romakvartalet.

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

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 Dokumentnøkkel: COUJJ-CX172-DS46X-T-G2W8-AIXOK-EMOAE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 624 984	3 341 076	3 625 000	3 818 000
Andre inntekter	3	3 750	1 514	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 628 734	3 342 590	3 625 000	3 818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	0	0	-5 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 791	-12 369	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-150 875	-146 195	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-759 211	-332 033	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 588 147	-1 684 138	-4 775 000	-700 000
Forsikringer		-323 796	-260 166	-415 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	2 474	-68 035	-5 000	-5 000
Energi		-149 480	-161 412	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-502 241	-480 665	-500 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-402 953	-422 699	-428 000	-477 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 286 368	-3 967 061	-7 140 000	-2 965 000
DRIFTSRESULTAT		-3 657 634	-624 471	-3 515 000	853 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 250	43 037	0	0
Finanskostnader	12	-368 330	-174 217	-144 000	-513 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-309 080	-131 180	-144 000	-513 000
ÅRSRESULTAT		-3 966 714	-755 651	-3 659 000	340 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 966 714	-755 651		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 421	8 633
Kundefordringer		3 797	0
Forskuddsbetalte kostnader		194 461	197 259
Andre kortsiktige fordringer	14	68 342	84 833
Energiavregning	17	273 999	262 455
Driftskonto OBOS-banken		290 355	55 875
Sparekonto OBOS-banken		940 797	930 396
Sparekonto OBOS-banken II		710 599	1 095 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 489 771	2 634 602
SUM EIENDELER		2 489 772	2 634 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 621 362	-3 654 648
SUM EGENKAPITAL		-7 621 362	-3 654 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 708 057	5 833 656
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 708 057	5 833 656
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 754	53 000
Leverandørgjeld		359 452	401 588
Påløpte renter		2 872	1 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		403 077	455 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 772	2 634 603
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ski, 22. mars 2023
Styret i Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Olaf Vangstein/s/

Arvid Eriksen/s/

Trine Hansen/s/

Pål Ivar Torp/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 984 020
Felleskostnader e/Brøk	1 330 824
Vedlikehold	310 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 624 984

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 250
Nøkler	1 250
Portåpner	1 250
SUM ANDRE INNTEKTER	3 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 919, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 791.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-714 659
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 727
Andre konsulentthonorarer Takstman	-54 125
Andre konsulentthonorarer Asplan	-8 750
Andre konsulentthonorarer Adm kostander	36 050
SUM KONSULENTHONORAR	-759 211

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

Hovedentreprenør Adamstuen Blikkenslageri	-3 518 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 518 750
Drift/vedlikehold bygninger	-453 908
Drift/vedlikehold VVS	-61 604
Drift/vedlikehold elektro	-82 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-243 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 319
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 855
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 920
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 588 147

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	2 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	2 474

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-16 355
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 789
Vaktmestertjenester	-144 416
Vakthold	-3 041
Renhold ved firmaer	-172 612
Andre fremmede tjenester	-9 159
Kopieringsmateriell	-899
Trykksaker	-3 546
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-919
Andre kontorkostnader	-3 607
Telefon, annet	-3 573
Porto	-860
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 655
Velferdskostnader	-5 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-402 953

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 427
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 037
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 271
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 515
SUM FINANSINNTEKTER	59 250

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 211
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-329 119
SUM FINANSKOSTNADER	-368 330

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

Kostpris	53 590	
Avskrevet tidligere	-53 589	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader næring (blir viderefakturert i 2023)	68 342
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 342

NOTE: 15**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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -6 000 000

Nedbetalt tidligere 166 344

Nedbetalt i år 5 833 656

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -9 854 673

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 146 616

-9 708 057**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 708 057**

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -621 296

SUM INNETEKTER -621 296

KOSTNADER

Fjernvarme 895 295

SUM KOSTNADER 895 295

SUM ENERGIAVREGNING 273 999

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 4348 **Selskapsnavn:** Eierseksjonsse. Romakvartalet

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.