



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 900 201	8 539 516
Sum inntekter		10 900 201	8 539 516
Kostnader			
Lønnskostnad		279 258	212 510
Annen driftskostnad		20 257 464	16 127 197
Sum kostnader		20 536 723	16 339 707
Driftsresultat		-9 636 522	-7 800 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 608	7 562
Sum finansinntekter		8 608	7 562
Annen finanskostnad		1 452 919	458 901
Sum finanskostnader		1 452 919	458 901
Netto finans		-1 444 311	-451 339
Resultat før skattekostnad		-11 080 833	-8 251 530
Årsresultat		-11 080 833	-8 251 530
Totalresultat		-11 080 833	-8 251 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 080 833	-8 251 530
Sum overføringer og disponeringer		-11 080 833	-8 251 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		94 523	134 329
Sum fordringer		94 523	134 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 102	4 108 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 102	4 108 099
Sum omløpsmidler		133 625	4 242 428
SUM EIENDELER		133 625	4 242 428

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 341 065	18 260 232
Sum opptjent egenkapital		-29 341 065	-18 260 232
Sum egenkapital		-29 341 065	-18 260 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 601 069	18 668 231
Sum annen langsiktig gjeld		28 601 069	18 668 231
Sum langsiktig gjeld		28 601 069	18 668 231
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 740	5 217
Leverandørgjeld		439 001	3 530 193
Skyldige offentlige avgifter			6 726
Annen kortsiktig gjeld		225 879	292 293
Sum kortsiktig gjeld		873 621	3 834 429
Sum gjeld		29 474 690	22 502 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 625	4 242 428



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445882

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 900 201	8 539 516
Sum inntekter		10 900 201	8 539 516
Kostnader			
Lønnskostnad		279 258	212 510
Annen driftskostnad		20 257 464	16 127 197
Sum kostnader		20 536 723	16 339 707
Driftsresultat		-9 636 522	-7 800 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 608	7 562
Sum finansinntekter		8 608	7 562
Annen finanskostnad		1 452 919	458 901
Sum finanskostnader		1 452 919	458 901
Netto finans		-1 444 311	-451 339
Resultat før skattekostnad		-11 080 833	-8 251 530
Årsresultat		-11 080 833	-8 251 530
Totalresultat		-11 080 833	-8 251 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 080 833	-8 251 530
Sum overføringer og disponeringer		-11 080 833	-8 251 530



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		94 523	134 329
Sum fordringer		94 523	134 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 102	4 108 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 102	4 108 099
Sum omløpsmidler		133 625	4 242 428
SUM EIENDELER		133 625	4 242 428
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 341 065	18 260 232
Sum opptjent egenkapital		-29 341 065	-18 260 232



Sum egenkapital	-29 341 065	-18 260 232
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 601 069	18 668 231
Sum annen langsiktig gjeld	28 601 069	18 668 231
Sum langsiktig gjeld	28 601 069	18 668 231
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	208 740	5 217
Leverandørgjeld	439 001	3 530 193
Skyldige offentlige avgifter		6 726
Annen kortsiktig gjeld	225 879	292 293
Sum kortsiktig gjeld	873 621	3 834 429
Sum gjeld	29 474 690	22 502 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 625	4 242 428



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5005
Røa Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Røa Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 16:00 og lukker 10. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5005>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Administrasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)
7. Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.
8. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sondre K. Steigen fra OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marius Grav er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

Sak 6

Administrasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utrede muligheten for at man kan inngå en avtale med forretningsfører for å individuelt kunne nedbetale sin andel fellesgjeld.

For å kunne gjøre dette må vi først søke OBOS Eiendomsforvaltning om det er mulig, og deretter innkalle til et ekstraordinært årsmøte. På det ekstraordinære årsmøtet må vi vedta en vedtektsendring med 2/3 flertall.

I dag betaler man avdrag og renter via felleskostnadene. Hvis den enkelte seksjon innfrir sin andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres tilsvarende på seksjonen.

Kostnaden ved dette er et etableringsgebyr på 26 500 kroner, og deretter 10% av forretningsførers honoraret årlig. Dette må dekkes av driftkostnadene ut lånets løpetid, eller til alle har innfridd sin andel.

Det kommer også et gebyr for den enkelte som ønsker å innfri sin andel på 1950 kroner.

Styret ønsker derfor seg i første omgang å se om flertallet ønsker seg denne avtalen, før vi går i gang med resten av prosessen.



Forslag til vedtak

Styret vil utrede muligheten for administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning.

Sak 7

Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret inngikk en avtale med Norsk Brannvern i slutten av 2021, om en 3-årig avtale der Norsk Brannvern 1 gang i året inspiserte alle leilighetene i sameiet. Denne inspeksjonen bestod av å sjekke at røykvarslere fungerte, og at man hadde godkjent pulverapparat. For dette betaler sameiet rundt 30 000 kr i året. Da denne avtalen ble kjent for sameiet på årsmøtet i 2022, ble det reagert på at man inngikk denne avtalen uten å spørre årsmøtet først.

Skal sameiet forny avtalen med Norsk Brannvern?

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man ikke fornyer avtalen, men at styret selv lager ett opplegg der man kan forsikre seg at alle leilighetene har fungerende røykvarsler, og pulverapparat. Dette kan gjøres via egenmelding 1 gang i året, som registreres på styrerommet. De som ikke følger opp dette, vil det bli utført befaring hos, trolig via vaktmester.

Forslag til vedtak

Forny avtalen med Norsk Brannvern

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Landgraff
Gjenvalg som styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Grav
Gjenvalg som styremedlem
- Mårten Landgraff
Gjenvalg som styremedlem



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Solheim
Gjenvalg som varamedlem
- Reidar J. Fyn
Ny som varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Landgraff	Porfyrvn 2
Styremedlem	Marius Grav	Porfyrvn 6
Styremedlem	Mårten Landgraff	Porfyrveien 2
Varamedlem	Johanne Marie Olaussen	Porfyrvn 3 A
Varamedlem	Joakim Solheim	Porfyrvn 7 B

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets sammensetning

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

Økonomi

Økonomien til sameiet er svært stram. Årsaken til dette er høy rente kombinert med høye lån, prisøkning, høye strømpriser og kritisk vedlikehold av gammelt utstyr.

For å få økonomien til å gå rundt har styret økt felleskostnader og redusert strømutfgifter i fellesarealer.

Risiko

Styret anser at sameiet har lite likviditet som en stor risiko. Konsekvensene av lav likviditet er at sameiet ikke har midler til å betale for nødvendig vedlikehold, som utbytte av radiatorer og vaskemaskiner og varmtvannsberedere eller utføre vedlikehold for å redusere kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, som utbytte av vann- og avløpsrør. Styret har søkt Oslo kommune om tilskudd i forbindelse med fasaderenovering, og ser på andre tiltak for å redusere utgifter. Styret vil blant annet fremme et forslag om å avvikle brannverninspeksjoner av Norsk Brannvern, og at dette gjøres av styret selv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røa Boligsameie.

Lån

Røa Boligsameie har lån. 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 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Permeo Dokumentnøkkel: L5BCD-Z1J4-XEIES-4H6DS-BUM8K-SMSIA



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 Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: L5BCD-Z1J4-XEES-4H6DS-BUM8K-SMSIA



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."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 18:18:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L5BCD-Z1J4-XEES-4H6DS-BUM8K-SMSIA

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).

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>

12 av 22

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 480 301	8 539 516	4 353 000	5 913 000
Andre inntekter	3	419 900	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 900 201	8 539 516	4 353 000	5 913 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 509	-26 261	-20 000	-141 000
Styrehonorar	5	-94 750	-186 250	-150 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 284	-11 417	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-150 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 200	-105 000	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-33 514	-71 756	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-17 381 121	-13 167 515	-91 000	-126 000
Forsikringer		-218 189	-174 960	-200 000	-240 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-670 114	-559 730	-645 000	-980 000
Fyringsanlegg	10	-909 581	-1 135 346	-1 100 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 602	-322 257	-340 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-361 847	-367 203	-335 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 536 723	-16 339 707	-3 244 000	-3 361 000
DRIFTSRESULTAT		-9 636 522	-7 800 191	1 109 000	2 552 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 608	7 562	0	0
Finanskostnader	13	-1 452 919	-458 901	-849 000	-1 935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 444 311	-451 339	-849 000	-1 935 000
ÅRSRESULTAT		-11 080 833	-8 251 530	260 000	617 000
Overføringer:					
Udekket tap		-11 080 833	-8 251 530		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		142	43 306
Forskuddsbetalte kostnader		88 381	91 023
Andre kortsiktige fordringer	14	6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		25 245	3 792 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 024
Sparekonto OBOS-banken		13 857	312 009
SUM OMLØPSMIDLER		133 625	4 242 428
SUM EIENDELER		133 625	4 242 428
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-29 341 065	-18 260 232
SUM EGENKAPITAL		-29 341 065	-18 260 232
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 601 069	18 668 231
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 601 069	18 668 231
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 947	238 419
Leverandørgjeld		439 001	3 530 193
Skyldige offentlige avgifter		0	6 727
Påløpte renter		168 730	5 217
Påløpte avdrag		40 010	0
Garasjeregnskap	17	169 932	53 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		873 621	3 834 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 625	4 242 428
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024



Styret i Røa Boligsameie

Hege Landgraff/s/

Marius Grav/s/

Mårten Landgraff/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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalinnkalling	6 292 730
Felleskostnader	3 460 968
Lån	390 003
Kabel-TV	195 624
TV	140 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 480 301

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innkrevning ifm prosjekt	419 900
SUM ANDRE INNETEKTER	419 900

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

Arbeidsgiveravgift	-34 509
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 509

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 2022/2023, og er på kr 94 750.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 906, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 284.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 720
Andre konsulentonorarer	-2 794
SUM KONSULENTHONORAR	-33 514

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 944 878
Drift/vedlikehold VVS	-271 187
Drift/vedlikehold elektro	-86 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 091
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 168
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 381 121

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-448 700
Renovasjonsavgift	-221 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-670 114

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

Elektrisk energi	-909 581
------------------	----------



SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-909 581
-----------------------------------	-----------------

SUM ANDRE ANLEGG	-909 581
-------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-267
Container	-23 226
Driftsmateriell	-228
Lyspærer og sikringer	-9 109
Vaktmestertjenester	-114 604
Renhold ved firmaer	-93 319
Snørydding	-71 084
Gressklipping	-37 678
Andre fremmede tjenester	-1 067
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 906
Telefon, annet	-2 765
Porto	-160
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-361 847

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 302
SUM FINANSINTEKTER	8 608

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-396 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 880
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-393 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-488 390
SUM FINANSKOSTNADER	-1 452 919

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer i 2024, gjelder 2023	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 000

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	787 035	
Nedbetalt i år	69 299	
		-2 853 666

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Økning i år	-7 450 000	
Nedbetalt tidligere	969 966	
Nedbetalt i år	8 980 034	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-19 327 237	
Nedbetalt tidligere	19 327 237	
Nedbetalt i år	-19 245 158	
		-19 245 158

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 634 768	
Nedbetalt i år	262 987	
		-6 502 245

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 601 069**

**NOTE: 17****GARASJEREGNSKAP**

Saldo 1.1	-53 874
Forsikring	3 505
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Administrasjon	402
Elektrisk energi	58 760
Parkeringsleie	-36 000
Innbetaling for lading	-154 994
SUM GARASJEREGNSKAP	-169 932

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590485. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 5005 Selskapsnavn: Røa Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sondre K. Steigen fra OBOS</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Marius Grav er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Administrasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Styret vil utrede muligheten for administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning.

- For
 Mot

Sak 7 Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.

Fornye avtalen med Norsk Brannvern

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Hege Landgraff

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Marius Grav
 Mårten Landgraff

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Joakim Solheim
 Reidar J. Fyn



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.