



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 822 984	3 628 734
Sum inntekter		3 822 984	3 628 734
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		6 231 833	6 887 018
Sum kostnader		6 631 183	7 286 368
Driftsresultat		-2 808 199	-3 657 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 718	59 250
Sum finansinntekter		93 718	59 250
Annen finanskostnad		676 747	368 330
Sum finanskostnader		676 747	368 330
Netto finans		-583 029	-309 080
Resultat før skattekostnad		-3 391 228	-3 966 714
Årsresultat		-3 391 228	-3 966 714
Totalresultat		-3 391 228	-3 966 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 391 228	-3 966 714
Sum overføringer og disponeringer		-3 391 228	-3 966 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		453 675	544 223
Sum fordringer		453 675	548 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 673	1 941 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 673	1 941 751
Sum omløpsmidler		1 024 349	2 489 771
SUM EIENDELER		1 024 350	2 489 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 012 590	7 621 362
Sum opptjent egenkapital		-11 012 590	-7 621 362
Sum egenkapital		-11 012 590	-7 621 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 556 927	9 708 057
Sum annen langsiktig gjeld		11 556 927	9 708 057
Sum langsiktig gjeld		11 556 927	9 708 057
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 239	2 872
Leverandørgjeld		356 229	359 452
Annen kortsiktig gjeld		38 545	40 754
Sum kortsiktig gjeld		480 013	403 077
Sum gjeld		12 036 940	10 111 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 024 350	2 489 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 380734

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 996 645 460
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 822 984	3 628 734
Sum inntekter		3 822 984	3 628 734
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		6 231 833	6 887 018
Sum kostnader		6 631 183	7 286 368
Driftsresultat		-2 808 199	-3 657 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 718	59 250
Sum finansinntekter		93 718	59 250
Annen finanskostnad		676 747	368 330
Sum finanskostnader		676 747	368 330
Netto finans		-583 029	-309 080
Resultat før skattekostnad		-3 391 228	-3 966 714
Årsresultat		-3 391 228	-3 966 714
Totalresultat		-3 391 228	-3 966 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 391 228	-3 966 714
Sum overføringer og disponeringer		-3 391 228	-3 966 714



Organisasjonsnr: 996 645 460
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	453 675		544 223
Sum fordringer	453 675		548 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	570 673		1 941 751
Sum omløpsmidler	1 024 349		2 489 771
SUM EIENDELER		1 024 350	2 489 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 012 590	7 621 362
Sum opptjent egenkapital	-11 012 590	-7 621 362
Sum egenkapital	-11 012 590	-7 621 362
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 556 927	9 708 057
Sum annen langsiktig gjeld	11 556 927	9 708 057
Sum langsiktig gjeld	11 556 927	9 708 057
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 239	2 872
Leverandørgjeld	356 229	359 452
Annen kortsiktig gjeld	38 545	40 754
Sum kortsiktig gjeld	480 013	403 077
Sum gjeld	12 036 940	10 111 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 024 350	2 489 772



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4348

Eierseksjonsse. Romakvartalet



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:

23. april 2024 kl. 19:00, Pinsemenighetens lokaler i sentrumsveien. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I forkant av årsmøtet vil det avholdes beboermøte. Orientering om programmet sendes ut separat når programmet er spikret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og fører av protokoll
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av T-WE abonnement
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonsse. Romakvartalet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner og fører av protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges på årsmøtet.

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
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 4348 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-.

Sak 6

Endring av T-WE abonnement

Forslag fremmet av:
William Svensson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å gjøre T-WE abonnementet for hver leilighet valgfritt slik at vi kan velge om vi vil betale for abonnementet selv. Jeg kommer med dette forslaget da det er nok en god del folk som mer eller mindre ikke bruker T-WE abonnementet.

Foreslår at vi enten: A): Abonnement administreres fullt og helt av beboer VIA min side på Telenor sin nettside. Pris som opprinnelig var bakt inn i fellesutgiftene trekkes fra de månedlige fellesutgiftene til beboer. B): Abonnement administreres av styret og kanselleres/aktiveres ved beskjed fra beboere til styret. Pris som



opprinnelig var bakt inn i fellesutgiftene trekkes fra de månedlige fellesutgiftene til beboer ved kansellering av abonnement.

Dette er tatt opp med Telenor som mener at vi er bundet av den løpende avtalen. Det er da ikke mulig at enkelte beboere kan kutte ut T-WE abonnementet. Det er heller ikke mulig at hele sameiet endrer avtalen slik at hele sameiet sier fra oss T-WE abonnementet.

Telenor sier at vi kan endre den nåværende avtale fra Komplet 100 til Telenor Frihet.

Kostnaden blir den samme som i dag. Forskjellen er at ved å gå over til Frihet så kan beboerne disponere poengene som i dag tas ut i strømmetjenester til økt datakraft. Dette er aktuelt for beboere som har behov for stor hurtighet og annen datakraft, f.eks. til spill o.l.

Fellesavtalen Frihet har følgende muligheter/betingelser

Tilbud på fellesavtalen Frihet M

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV.

Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold,

strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Eksisterende utstyr benyttes videre av beboerne.

Stort sett betyr ikke endringen noe for de fleste av seksjonseierne. Derimot for de som ønsker å bruke mest mulig på data og minst mulig på strømme - TV kan man redusere kostnadene med en del tusen pr. år.

Dersom vi går over på ny avtale må hver enkelt av oss må man bekrefte sine kanalvalg via min side. Instruksjon på hva som skal gjøres blir sendt til alle via en link til mobiltelefonene. Jeg er selvfølgelig åpen for andre måter å gjøre dette på.

Styrets innstilling

Anbefales

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiet endrer avtalen med Telenor fra Komplet til Frihet.

Vedlegg

2. Produktark Frihet M.pdf
3. Produktark Komplet 100.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 4 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av valgkomite for 1 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A Leder: står ikke på valg. Valgt for 2 år 2023-2025:

Olaf Vangstein Skoleveien 2

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Beth Brekke Tvedt Åsenveien 12A

Arvid Eriksen Skoleveien 2

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Pål Torp Alværnbukta, Bjørnemyr

Hildur Anna Bernhoftsens Åsenveien 12A

B Valg av 2 varamedlemmer:

For 1 år:

Usman Ahmed Birkelunden 12, 1423 Ski

For 2 år:

Sølvi Marie Øye Skoleveien 2

C Valgkomite for 1 år:

Terje Gulliksen

Aud Hegg Gulliksen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne Beth Brekke Tvedt
Valgkomiteens innstilling.
- Arvid Eriksen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Hildur Anna Bernhofsten
Valgkomiteens innstilling
- Pål Torp
Valgkomiteens innstilling.



Valg av 1 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Usman Ahmed

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer :

- Sølvi Marie Øye

Valgkomiteens inntilling.

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Aud Hegg Gulliksen

Valgkomiteens innstilling.

- Terje Gulliksen

Valgkomiteens innstilling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Olaf Vangstein	Skoleveien 2	2023-2025
Styremedlem	Arvid Eriksen	Skoleveien 2	2022-2024
Styremedlem	Trine Hansen	Torgveien 13	2023-2024
Styremedlem	Pål Ivar Torp	Alvernbukta 22	2023-2024
Styremedlem	Anne Beth Brekke Tvedt	Åsenveien 12 A	2023-2024
Varamedlem	Sølvi Marie Øye	Skoleveien 2	2022-2024
Varamedlem	Hildur Anna Bernhoftsen	Åsenveien 12 A	2022-2024

Valgkomiteen

Aud Hegg Gulliksen	Torgveien 13	2023-2024
Wera Rigmor Mathiesen	Skoleveien 2	2023-2024

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 Miglena Todorova.

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 BERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023.

Først litt historikk. I 2024 er det 15 år siden de første seksjonseiere flyttet inn i Romakvartalet. Det tok vel et drøyt år eller så før alt var ferdig og de siste kunne flytte inn.

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

La oss begynne med de tillitsvalgte.

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

- Arvid Øye fra oppstarten til 7. oktober 2011
- Aud Hegg Gulliksen fra 7. oktober 2011 til 8. april 2014 og 25. april 2018 til 15. juni 2021
- Odd Ljosland fra 8. april 2014 til 25. april 2018 og
- Olaf Vangstein fra 15. juni 2021. Han er valgt frem til årsmøtet i 2025.

I perioden har det vært avholdt 157 styremøter og det er oppført i underkant av 1 300 saker på de forskjellige agendaene til disse møtene.

Økonomi.

Seksjonseierne har betalt inn ca. 40 millioner kroner i felleskostnader i disse årene. I tillegg har det vært nødvendig å ta opp store lån for å dekke de ekstraordinære kostnadene vi har hatt til reparasjoner. Pr. årsskifte 2023/24 har vi drøye 11. 5 millioner kroner i gjeld. Dette utgjør ca. 134 000 kroner pr. boenhet.

Låneopptakene har vært påkrevet, vi kommer tilbake til hvorfor senere i denne beretningen. Det er viktig i denne sammenheng å påpeke at mye av kostnadene til disse reparasjonene er finansiert via fellesutgiftsinnbetaling fra dere seksjonseiere.



Så langt har disse kostnadsgruppene vært de dominerende:

- I reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold har vi betalt ca. 15.5 millioner
- Vi har betalt nær 3 millioner i advokathonorar og
- Det har gått en snau million i konsulenthonorarer.

Det er rettsprosessene som vi har hatt som er årsaken til de store advokatkostnadene. Særlig den siste sakens resultat var sviende. Vi ble dømt til å betale motpartens saksomkostninger og dette beløp seg til kr. 432 500,-.

Hva har disse 15.5 millionene blitt brukt til?

Det er hevet over enhver tvil at mye av disse kostnadene som er blitt påført oss skyldes dårlig prosjektering og byggekvalitet fra utbyggers side. Dessverre ble det ikke avdekket før garantitiden var omme. Vi forsøkte oss på å kreve erstatning på grunn av grov uaktsomhet. Resultatet av denne rettsaken er kjent for de fleste av oss. Dermed ble vi sittende igjen med alle problemene og kostnadene.

Kostnadene har blant annet gått til følgende prosjekter:

- Nødvendig utskiftning av vinduene i 6 etasje for leilighetene som vender mot Åsenveien.
- Utvendig tetting og innkledning av trappehusene.
- Nødvendig maling av trappehusene
- Omfattende rørleggerarbeid og kontroll.
- Problemer med garasjen, fukt og lekkasjer.
- Maling av treveggene.
- m.m.

Driftsåret 2023

I løpet av året har vi hatt 12 styremøter og det har vært 177 poster på agendaene til disse møtene.

Vararepresentantene har deltatt på møtene med talerett, men de har ikke hatt stemmerett. Det er kun i et par tilfeller hvor noen av de faste medlemmene har meldt forfall til møtene.

Vi kan nevne dette om noen av sakene som er behandlet av styret.

- I løpet av året så ble problemet med viftene til Royal Fruktmarked løst. Det tok lang tid med mange mails og purringer for å få dette ut av verden.
- Sjøppelcontainerne i Torgveien er fortsatt et problem. Våre motparter i saken, kommunen og utbygger av Giljehagen, trenerer saken og ber stadig vekk om utsettelse på den endelige avgjørelsen. Dette er enerverende, og det hjalp ikke noe at vi fikk Østlandets Blad til å skrive om problemet. Det kan nevnes at styret i Giljehagen føler med oss og forstår ikke kommunens handling og beslutninger.
- Apropos Østlandets Blad. Vi tok også kontakt med avisen, fikk de til å skrive noe om kommunens sendretthet når det gjelder montering av døråpnere. Behandlingstiden er minst to år, og etter vårt syn er dette hårreisende. Artikkelen gir nok ikke resultater, men det var et forsøk.
- I mars 2023 byttet vi leverandør av vasketjenester av fellesarealene. Vi byttet fra Lokaj til Facilitec. Dette var begrunnet i følgende:
 - Vi var ikke helt fornøyde med Lokajs levering av tjenesten.

- Facilitec var rimeligere enn hva tilbudet fra Lokaj og
- Det er greit å samle vaktmestertjenestene og vaskingen hos en leverandør.

I ettertid kan vi si oss stort sett fornøyde med kvaliteten på produktene fra Facilitec.

- I februar fikk vi en stor vannlekkasje på grunn av frost. En radiator var stilt inn på 0 og ikke på snøkrystall som vi har presisert flere ganger. Mye av kostnadene gikk på forsikringsselskapet, men vi fikk også en del følgekostnader på grunn av dette.
- Vi oppdaget at noen fliser i trappeavsatser i 2. etasje i Åsenveien 12 hadde løsnet. Årsaken kan ha vært dårlig varme i trappehusene. Vi har økt varmen ved å sette inn en ny ovn.
- I løpet av året satte vi ut nye askebergere/søppeldunker ved inngangspartiene til Torgveien 13 og til Skoleveien 2. Det har blitt merkbart mindre sneiper og søppel i disse områdene.
- Styret vedtok av vi skulle foreslå en sommerfest i atriet. Ingen meldte seg frivillig til å være med i arrangementskomiteen. Derfor ble planene skrinlagt.
- I mange år har vi vært plaget med fuktproblemer i garasjen. Noe av årsakene til dette skyldes lekkasje fra garasjen til Rema. Dette er nå ordnet. Videre også dårlig avtrekk og luffing noen av årsakene. Dette er også ordnet. Det har blitt betydelig bedre, men slik som vinteren 2024 har vært kan det muligens være påkrevet å få inn noe mere varme i garasjen.
- Richard Wogowitsch tilbød seg å sette opp to fareskilt ved utkjøringen fra garasjen til Rema. Se vedlegg. Dette er et godt tiltak, siden det har vært mye rar utkjøring fra den garasjen. Skiltene er sponset av Wogowitsch og Brødrene Dahl AS. Vi takker for dette initiativet.
- Vi har hatt innbruddsforsøk i noen av bodene i garasjeområdet og det ble oppdaget at en utenforstående hadde brukt et av tavlerommene som overnattingssted. Vi presiserer nok en gang viktigheten av å være forsiktige med hvem som slippes inn og hvem som får låne nøkler/garasjeåpner.
- Styrelederne fra 6 sameier her i Ski, inkludert vår har hadde et uformelt møte hvor vi utvekslet erfaringer og oppgaver som sameiestyrer blir stilt overfor. Det var et positivt tiltak som forsetter inn i 2024.
- I desember 2023 gjennomførte vi et arbeid med avtrekk og filter. Vi engasjerte firma Din Ventilasjon til å bytte filtrene i leilighetenes ventiler, samt at kanalene over kjøkkenhettene ble skiftet ut. Samtidig ble avtrekkene sjekket for eventuell brannfare med mye fett o.l. i vifta. Vi regner med å ta en ny runde om et par år, hvor viftene da skal renses. Dette er og blir betalt av sameiet, slik at kostnadene fordeles via felleskostnadene.
- En seksjonseier ønsket å fjerne radiatoren fra soverommet. Vi sjekket dette i forhold til lovverket, og advokaten fastslo at sameiet kan nekte dette. Av sikkerhetsmessige hensyn sa vi nei til dette. Et slik nei gjelder også for andre som ønsker å fjerne radiatoren.
- Vi har hatt noen utfordringer ved at eiere ikke søker om godkjennelse av utleieforhol. Våre vedtekter og husordensregler er klare på dette punkt. Vi ber om at regelverket følges i fremtiden slik at vi slipper å innføre sanksjonsmuligheter.
- Teningen av julegranene i atriet ble gjennomført 1. søndag i advent. Denne gangen var det «bikkjekaldt» slik at oppmøtet ble ikke så stort som forventet.
- TV – og datasignaler er en stor kostnad for oss. De siste årene har denne posten ligget på i underkant av 15% av alle felleskostnader. Vi fikk en faktura for 2024 som hadde en stor økning. En av styrets representanter tok kontakt med Telenor og fikk forhandlet totalsummen ned med nesten 20 %.

- HMS. Vi har ifølge planen for internkontroll en del løpende kontrolloppgaver. Styret følger disse og er pr. 31.12.2023 i rute.

Planer for 2024

Vi tror at vi nå er ferdige med de store reparasjons- og vedlikeholdsoppgavene. Dette vil i så fall lette presset på økonomien slik at vi har et håp om å slippe flere låneopptak på en stund.

Uansett noen oppgaver ligger foran oss og vi kan nevne blant annet:

- ❖ Vi planlegger vask og delvis maling av garasjen.
- ❖ Vi vurderer å legge inn noe mer varme og muligens noe mer avtrekk i garasjen for ytterligere å redusere fuktproblemene.
- ❖ Det må gjøres noe med en av takrennene og avløpene. I begynnelsen av 2024 har vi avdekket masse is i forbindelse med takrennene og deres avløp.

Andre temaer:

- ✓ «**Biblioteket**» er en betinget suksess. Hyllene er fulle med mye interessant lesestoff. Vi ønsker oss at beboere forsyner seg av bøker slik at det blir plass til flere. Det er ikke nødvendig/ønskelig at man leverer tilbake bøker som man tar fra biblioteket.
- ✓ **Romaposten.** Vårt husorgan fikk 10 utgivelser i 2023.
- ✓ **Facilitec,** utfører vaktmester – og vaskeoppdrag i sameiet. Vi er stort sett godt fornøyde med samarbeidet og prisene er ifølge andre sameier i området ikke avskrekkende.
- ✓ **Nye seksjonseiere.** I 2023 var det mye salg av leiligheter hos oss. Det var hele 14 eierskifter. Det har også vært en del skifte av leietakere.
- ✓ **Forbruk av energi til oppvarming av radiatorene og varmtvannet.** I 2023 hadde vi et forbruk på ca. 674 000 kwh. Kostnaden for dette var nesten kr. 800 000,- og seksjonseiere har i løpet av året innbetalt a konto nesten kr. 635 000., -. Det var 39 seksjonseiere som fikk penger igjen og det var 54 som må betale inn et beløp.
- ✓ **Felleskostnader.** Det er som kjent svært vanskelig å spå, særlig om fremtiden. I disse dager med mye usikkerhet i markedet og kostnadsbildet generelt er det ganske vanskelig å forutse hva som skjer et år fremover. Styret har etter beste evne satt opp et budsjett som vi tror kan bli realistisk. Dette innebærer at felleskostnadene øker med 7.5 % i 2024. Vi har forhørt oss noe med andre sameiers felleskostnader her i kommunen. Det er flere sameier som har høyere kostnader enn hva vi har.
- ✓ **Samarbeidet med OBOS.** Vi har et godt samarbeide med OBOS forvaltning, og får i de fleste tilfeller svar på de spørsmål som vi stiller.

REGNSKAPET FOR 2023.

Førsteintrykket av regnskapet kan gi inntrykk av at her er det virkelig krise. Regnskapet viser et driftsunderskudd på ca. 3.5 millioner kroner. Her ligger det en bokføringsutfordring. I budsjettet har vi ikke lagt inn budsjetterte kostnader til de store reparasjonene og det ekstraordinære vedlikeholdet. Vi viste ved inngangen til året at vi ville få slike kostnader, men det er ikke med i budsjettet. Budsjettet lages med inntektene fra felleskostnadene som motpost til utgiftene. Disse ekstra ordinære kostnadene er betalt med oppsparte midler og med låneopptak. Tar vi for oss de ordinærepostene vil vi se at avvikene fra 2022 til 2023 og fra 2023 til budsjett 2023 er forholdsvis små.

Alle kostnadene i 2023, bortsett fra reparasjoner og vedlikehold ligger under eller rett på budsjett.

I forhold til 2022 så ser vi at advokatkostnadene har gått ned med drøye 713 000 kroner. Forsikringen i har gått opp med 138 000 kroner i forhold til 2022. Dette skyldes at vi har en stor skadehistorikk. Når vi har det blir økningen i neste års premie større enn forventet. Ellers er ikke forskjellen mellom 2022 og 2023 tallene større enn vi kan forvente i forhold til inflasjonen.

«Underskuddet» som fremkommer i regnskapet er mindre enn kostnadene til de store vedlikeholds- og reparasjonskostnadene som vi hadde i 2023.

Disse kostnaden er som tidligere nevnt finansiert ved kr. 2 millioner i låneopptak og resten ca. 2 millioner har vi hentet i vedlikeholdsfondet og fra andre oppsparte midler.

Til slutt kan vi nevne at rentekostnadene har økt betraktelig. Det har gått opp med 164 000 kroner, fra 513 000 kroner til 676 000. Det tilsvarer 32 %. Årsaken er generell økning i rentemarkedet og rente på det nye lånet.

Bokføringsprinsippene er annerledes i et boligsameie enn hva det f.eks. er i næringslivet generelt. Ved store investeringer til reparasjoner og vedlikehold vil dette bli balanseført. Normalt sett ville dette blitt balanseført, men det skjer ikke i sameier som vårt. OBOS har gitt en forklaring på dette som den fremkommer hvert år som note i våre regnskaper.

Forklaringen er som følger:

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.

Forklaringen gir et godt svar på problemet og den eneste forskjellen er at dersom vi hadde balanseført kostnadene ville vi fått et lite overskudd av driften i 2023. Gjelden ville vært den samme og fremtidige felleskostnader vil bli det samme om vi balansefører utgiftene eller ikke.

Styret vil i denne anledning takke alle og enhver for et godt samarbeide og et godt bidrag til at vi har et godt bomiljø. Riktignok har styret hatt en del utfordringene med vedlikehold og reparasjoner, men dette er ikke noe som beboerne er årsak til.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 822 984,-. 7

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 6 631 183,-. Dette er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering med utskifting av vinduer og maling av fasader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak hyppige renteøkninger på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 544 336,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 780 000 til større vedlikehold som omfatter flere oppgaver som er beskrevet i årsrapporten fra styret.

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

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 Eierseksjonsse. Romakvartalet.

Lån

Eierseksjonssameiet Romakvartalet har 2 annuitetslån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Pr. dato betaler har vi en rente på 7.14 %. Dette er meget høyt, og styreleder har tatt opp dette med OBOS banken som etter noe diskusjon ga oss et nytt tilbud med en reduksjon på rentesatsen med 0.19 %. Dette utgjør i underkant av kr 30 000,- i reduserte kostnader. Vi er også i dialog med en annen bank (mars 2024) om flytting av lånet til denne banken. Her er det antydning at renten vil ligge under 6 %. Dette vil i så fall gi oss en redusert rentekostnad med mer enn kr. 150 000.- pr. år

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET.

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.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0EH5G-Z5PPW-EOG6N-H7ZHA-X1YIO-X1EWW



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 818 484	3 624 984	3 818 000	4 110 000
Andre inntekter	3	4 500	3 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 822 984	3 628 734	3 818 000	4 110 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-40 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-15 726	-12 791	-15 000	-17 500
Forretningsførerhonorar		-156 910	-150 875	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-125 870	-759 211	-50 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-4 464 885	-4 588 147	-700 000	-708 000
Forsikringer		-365 321	-323 796	-470 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-808	2 474	-5 000	-8 000
Energi/fyring		-157 733	-149 480	-200 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-537 275	-502 241	-520 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-407 306	-402 953	-477 000	-519 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 631 183	-7 286 368	-2 995 000	-3 094 900
DRIFTSRESULTAT		-2 808 199	-3 657 634	823 000	1 015 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 718	59 250	0	0
Finanskostnader	12	-676 747	-368 330	-513 000	-833 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-583 029	-309 080	-513 000	-833 000
ÅRSRESULTAT		-3 391 228	-3 966 714	310 000	182 100
Overføringer:					
Udekket tap		-3 391 228	-3 966 714		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 149	7 421
Kundefordringer		0	3 797
Forskuddsbetalte kostnader		115 159	194 461
Andre kortsiktige fordringer	14	177 036	68 342
Energiavregning	17	143 331	273 999
Driftskonto OBOS-banken		229 689	290 355
Sparekonto OBOS-banken		13 705	940 797
Sparekonto OBOS-banken II		327 279	710 599
SUM OMLØPSMIDLER		1 024 349	2 489 771
SUM EIENDELER		1 024 350	2 489 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 012 590	-7 621 362
SUM EGENKAPITAL		-11 012 590	-7 621 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	16	11 556 927	9 708 057
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 556 927	9 708 057
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 545	40 754
Leverandørgjeld		356 229	359 452
Påløpte renter		70 906	2 872
Påløpte avdrag		14 333	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		480 013	403 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 024 350	2 489 772





14

Eierseksjonsse. Romakvartalet

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Nordre Follo, 21. mars 2024
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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 177 520
Felleskostnader e/Brøk	1 330 824
Vedlikeholdsfond	310 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 818 484



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

Nøkler	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	4 500

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 2022/2023, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket julegaver for kr 840, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 726.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-10 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 214
Andre konsulentonorarer, Takstmann Bernt Ivar Thorsen	-99 750
SUM KONSULENTHONORAR	-125 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Adamstuen Blikkenslager AS, utskifting vinduer	-50 600
Glitre Rehabilitering AS, utskifting vinduer	-1 144 995
BSS Byggservice AS, utskifting vindu	-21 938
Norgesvindu Bjørlo AS, utskifting vindu	-216 486
Adamstuen Blikkenslager AS, malerarbeid	-1 833 938

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 267 957

Drift/vedlikehold bygninger	-267 443
Drift/vedlikehold VVS	-138 028
Drift/vedlikehold elektro	-37 042
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 583
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 279
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-289 439
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 303
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 051





Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 464 885

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-808

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 140
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 004
Driftsmateriell	-360
Lyspærer og sikringer	-5 438
Vaktmestertjenester	-130 110
Renhold ved firmaer	-183 892
Andre fremmede tjenester	-10 588
Trykksaker	-6 172
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 490
Andre kostnader tillitsvalgte	-840
Telefon, annet	-2 162
Porto	-780
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 618
Velferdskostnader	-11 083
Konstaterte tap	-3 727
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-407 306

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 319
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 563
SUM FINANSINNTEKTER	93 718

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-605 007
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 740
SUM FINANSKOSTNADER	-676 747



**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**

Utlegg skadesaker	14 166	
Andre forskuddsbetalte kostnader næring (blir viderefakturert i 2024)	162 870	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	177 036	

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****GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -7 720 467

Delutbetalt 2022 -2 134 206

Nedbetalt tidligere år 146 616

Nedbetalt i år 124 694

-9 583 363

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023 -2 000 000

Nedbetalt i år 26 436

-1 973 564

SUM GJELDSBREVLÅN**-11 556 927****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -636 178

SUM INNETEKTER -636 178**KOSTNADER**

Administrasjon 5 500

Fjernvarme 797 413

SUM KOSTNADER 802 913

Uoppgjorte avregninger -23 404

SUM ENERGIAVREGNING**143 331**

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.





Frihet M 260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 40 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 240 poeng	750 Mbps 340 poeng	1000 Mbps 440 poeng
--------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

T-We Basis

100 poeng



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

Strømmetjenester

 Inkludert i T-We Basis	 20 poeng	 50 poeng	 60 poeng
 90 poeng	 50 poeng	 10 poeng	 80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

 30 poeng	 15 poeng	 6 poeng	 2 poeng	 5 poeng	 6 poeng	 2 poeng	 4 poeng	 2 poeng
--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal

Produktark Frihet M.pdf

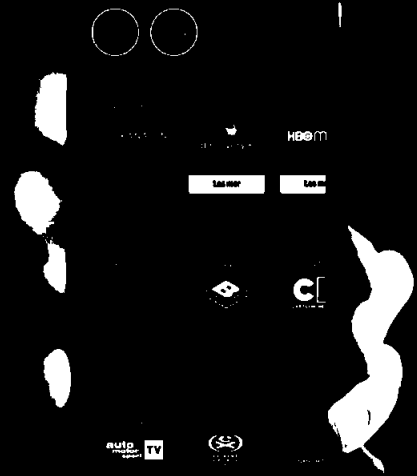
PRODUKT TILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE.



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres
av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går
gjennom våre tjenester og
infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt
for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Vedlegg 2

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunns-kritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

27 av 31

Produktark Frihet M.pdf



Komplett 100

Med pakken Komplett får du TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømmetjenesten T-We

- ✓ T-We Basis
- ✓ 120 poeng til valgfritt innhold
- ✓ Bytt kanaler og strømmetjenester når du vil
- ✓ Brukerprofiler som anbefaler innhold
- ✓ T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- ✓ Bredbånd 100 Mbps
- ✓ Alltid På Nett-garanti
- ✓ Sikkerhetsfilteret Nettvern+
- ✓ Rabatt på individuell oppgradering av hastighet

Oppgradering

Du står fritt til å oppgradere ditt abonnement individuelt. Se priser her:

- ✓ Bredbånd 250 **259,-**
- ✓ Bredbånd 500 **349,-**
- ✓ Bredbånd 750 **599,-**
- ✓ Bredbånd 1000 **749,-**

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

Vedlegg 3

28 av 31

Product: telenor
Produkt: telenor Komplett 100.pdf



Telenor T-We



Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanaler som alle får, og som inkluderer ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV og radiokanaler.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester

Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.



	15 poeng		2 poeng	5 poeng			2 poeng
							2 poeng
	12 poeng	6 poeng	4 poeng	3 poeng	6 poeng	4 poeng	

Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.



PRODUKTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FORSTE 30 DAGENE

©2023 TELEKOMNORDEIA/INNHOLD



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4348 Selskapsnavn: Eierseksjonsse. Romakvartalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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