



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 420 267  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 771 025	2 676 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 771 025</b>	<b>2 676 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	83 719
Annen driftskostnad		4 833 134	2 865 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 913 004</b>	<b>2 949 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 141 979</b>	<b>-272 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 941	4 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 941</b>	<b>4 693</b>
Annen finanskostnad		3 638	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 638</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 303</b>	<b>4 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 137 676	-268 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		93 282	81 281
Sum fordringer		93 282	81 281
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 335	2 039 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 335	2 039 096
Sum omløpsmidler		271 617	2 120 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 867 226
Udekket tap		270 450	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-270 450</b>	<b>1 867 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-270 450</b>	<b>1 867 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		332 045	
Leverandørgjeld		174 931	170 517
Skyldige offentlige avgifter			227
Annen kortsiktig gjeld		35 091	82 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>542 067</b>	<b>253 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>542 067</b>	<b>253 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460288

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 420 267  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 989 420 267  
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 771 025	2 676 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 771 025</b>	<b>2 676 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	83 719
Annen driftskostnad		4 833 134	2 865 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 913 004</b>	<b>2 949 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 141 979</b>	<b>-272 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 941	4 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 941</b>	<b>4 693</b>
Annen finanskostnad		3 638	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 638</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 303</b>	<b>4 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 137 676	-268 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>



Organisasjonsnr: 989 420 267  
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		93 282	81 281
Sum fordringer		93 282	81 281
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 335	2 039 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 335	2 039 096
Sum omløpsmidler		271 617	2 120 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 867 226
Udekket tap		270 450	
Sum opptjent egenkapital		-270 450	1 867 226



Sum egenkapital	-270 450	1 867 226
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	332 045	
Leverandørgjeld	174 931	170 517
Skyldige offentlige avgifter		227
Annen kortsiktig gjeld	35 091	82 408
Sum kortsiktig gjeld	542 067	253 151
Sum gjeld	542 067	253 151
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>



Organisasjonsnr: 989 420 267  
RØYSVEGEN 41-49 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**



## Røysvegen 41-49 boligsameie

Innkalling med sakspapirer til årsmøtet for sameiet torsdag 25. mai 2023 kl18.30.

Møtet er i møterommet i nr 41.

Dagsorden / sak:

- 1 Navneopprop, registrering av fullmakter
- 2 Godkjenning av innkallingen og dagsorden
- 3 Valg av dirigent og 2 sameiere til å underskrive protokollen
- 4 Årsmelding fra styret med orientering om driften
- 5 Styrets årsberetning som sendes Brønnøysundregisteret
- 6 Revisors beretning
- 7 Gjennomgang og godkjenning av resultatregnskapet for 2022 og fastsettelse av balansen pr. 31.12.2022
- 8 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 9 Budsjett for 2023
- 10 Forslag fra styret: Styret vil legge fram et sammenredigering av Husordensregler, Regler for uteplasser og Regler for husdyrhold til ett sett med Husordensregler.
- 11 Innkomne forslag
- 12 Valg av medlemmer til styret og komiteer.



## Sak 4.

### Rapport til årsmøtet 25.05.23 for driftsåret 2022.

Styret har hatt 13 styremøter.

Det er omsatt 2 leiligheter i løpet av 2022 ( 45 C, 47 D).

Arbeidet for styret i 2022 har vært preget av forsøket på å tette lekkasjene inn i trappeoppgangen i 47 og ned i garasjen. Arbeidet ble sluttført i juli-august 2022. Det ble vesentlig dyrere enn antatt fordi vi ønsket garanti for at det skulle bli helt tett. Det økte omfanget av arbeidet både i areal og kompleksitet. For å sikre god oppbrett på veggene av den nye membranen måtte vi ta vekk nedre del av sto-pussen på veggene i 49 og 47. Sto-pussen er reparert, men det mangler et siste strøk med maling i rett farge. Etter at det var tettet ferdig, har styret stoppet den videre framdriften fordi vi ikke hadde råd til å slutføre med et nytt dekke oppå den nye membranen. Arealet har vært avstegt for bruk i siste del av 2022.

Nr 41 ble malt. Et felt fra bunn til topp på sydveggen av 41 var i en svært dårlig forfatning med mange store sprekker som slapp fukt inn på innsiden av pussene. Dette ble vi først klar over ved befaring av veggene etter at stillasene var satt opp. I samråd med malerfirmaet Lass Holst a/s besluttet vi å fjerne pussene i dette ormrådet, legge på ny puss før alt ble ferdig malt. Arbeidet kom sent igang på høsten grunnet problemer med leveransen av stillaser. Det gjenstår derfor noen malerarbeider på nr 41 fordi det var for fuktig på høsten. Østveggen på 41, som også er i en dårlig forfatning, gjenstår. All puss må fjernes og kanskje også isolasjonen under? Styret har utsatt dette arbeidet til 2024 av økonomiske grunner.

Styret har valgt å bruke midler fra vårt vedlikeholdsfond til å dekke ekstraavgiftene ved tettingen av lekkasjene. Alternativet ville vært å enten øke fellesavgiftene mye, ta opp lån eller hente inn ekstraordinære midler fra alle eierne med et engangsbetrag. Det står igjen ca 170 000 på fondet ved slutten av 2022. For å kunne betale alle de uforutsette fakturaene knyttet til vedlikeholdet sørget styret for en kassekreditt i OBOS-banken. Den er gjort opp, men ikke sagt opp.

Det er stadig behov for reparasjoner og utskifting av deler som går i stykker i heisene og i garasjeportene. Alle disse sakene oppfatter styret som et uttrykk for det faktum at vi er 15 og 17 år gamle, vi er kommet i reparasjonsalderen.

Ladeanlegget for elbiler ble ferdigstilt i første halvår av 2022. Det har gitt oss et anlegg som er tryggt, funksjonelt og helt moderne. Det har innebygget fasefordeling og lastfordeling. Det blir ikke nødvendig å bekoste utvidet strømtilførsel til sameiet fra transformatorstasjonen i Røysveien. Ladeeffekten er fortsatt høy (11 kW) for de som bruker anlegget, fordi det foreløpig ikke er så mange som lader bil over fellesanlegget.

Styret har undersøkt, men ikke gått videre med planer for et solstrøm-anlegg på takene våre. Investeringskostnadene er svært store og inntjeningen ligger mange år fram i tid. Det er mer lønnsomt å energi-økonomisere på ordinær drift. Vi har startet omlegging til led-lys med bevegelsesensor i kjellebodene. I 2023 vil så godt som all belysning i fellesarealer være led-lys som er styrt av bevegelsesensorer.

De to innvendige gjesteplassene er leiet ut til eiere. Inntektene på dette går rett inn i vedlikeholdsfondet vårt.



Gulvene på svalgangene i 49, 47 og 45 er svært glatte når det regner og snør. Styret har bestemt at det skal legges tepper på alle svalgang-gulvene i de tre husene. Men arbeidet er ikke bestilt ennå.

Firmaet Park&Anlegge er engasjert til å drive ugressbekjempelse på helle-ganger mellom blokkene. Firmaet Ren Dunk besøker oss nå 4 ganger per år. De rengjør alle dunkene ved hvert besøk og gulvene i søppelrommene 2 ganger i året.

I 2022 ble alle skumslukkerne byttet gjennom Norsk Brannvern. Det ble omtrent like kostbart som å kjøpe nye til alle hos f.eks, Clas Ohlsson. Ved avtalen med Norsk Brannvern blir våre gamle skumslukkere resirkuert til bruk på nytt i stedet for at vi hadde måtte kaste dem.

Grillfesten i 2022 ble veldig vellykket. Takk til alle gode medhjelpere. Vi gjør dette om igjen.

Leilighet 41 G er eid av et eiendomsselskap. Styret har avtalt med dagens eiere at dette opphører når dagens leiekontrakt avsluttes.

Året sluttet med stadig nye lekkasjesaker, denne gangen i garasjen og tørrboden i 41.

Styremedlemmer 2022:

Tittel	Navn
Styreleder (og sekretær)	Anders Rekaa
Styremedlem	Tore Skjelsadaune
Styremedlem	Jon Gulbrandsen
Styremedlem	Tommy Linder
Styremedlem	Per Ole Solberg
Vara	Anne Gulbrandsen
Vara	Morten Skavhaug

**Forslag til vedtak:**

**Årsmøtet tar rapporten fra styret til etterretning.**



Sak 5 til årsmøtet 25.05.2023

Årsberetning 2022 for Røysvegen 41-49 Boligsameie.  
Driftsåret 2022.

### **Selskapets art og hvor det drives.**

Selskapet er et eierseksjons sameie med totalt 63 seksjoner som har som hovedformål å innkreve felleskostnader fra sameierne og betale de fellesutgifter som sameiet har bestemt, samt å forvalte sameiets fellesarealer.

Selskapet ligger i Moss kommune, har gnr.3 bnr.2923, ble stiftet 19.12.2005 og er registrert 18.02.2006 i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 420 267.

### **Oversikt over utvikling og resultat.**

Selskapet har i 2022 hatt sitt syttende driftsår. Fellesutgiftene ble øket i slutten av driftsåret 2022. Styret mener signert årsregnskap for 2022 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Ikke relevant for selskapet

### **Fortsatt drift.**

Forutsetningen for videre drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Budsjett for 2023 vil bli lagt frem til vedtak på selskapets årsmøte 25.05.2023.

### **Arbeidsmiljø.**

Selskapet har hatt et veldig godt arbeidsmiljø i styret og har fokus på å vedlikeholde det gode samarbeidsklimaet i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

### **Ytre miljø.**

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø.

### **Likestilling.**

Dagens styre, valgt på forrige årsmøte, har bestått av 5 medlemmer, alle menn. Styret har to vararmedlemmer, en kvinne og en mann. Begge har deltatt på de fleste styremøtene og deltatt aktivt i diskusjoner og vurderinger.

Moss 13.04.23

Styret i Røysvegen 41-49 boligsameiet

*Anders Rekaa*  
styrets leder

*Tore Skjelstadaune*  
styremedlem

*Jon Gulbrandsen*  
styremedlem

*Per Ole Solberg*  
styremedlem

*Tommy Linder*  
styremedlem

### **Styrets forslag til vedtak:**

**Årsmøtet godkjenner styrets årsmelding til Brønnøysundregisteret.**



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Røysvegen 41-49 Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røysvegen 41-49 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PJDVA-VHBVS-P3DSI-KNSID-6H4XP-46G6L



# 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."

## Ole Jarle Hauvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxxxxx

2023-04-17 14:35:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PJDVA-VHBVS-P3D5L-KNSID-6H4XP-46G6L

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>



**RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 770 710	2 676 351	2 448 868	0
Andre inntekter	3	315	0	318 082	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 771 025</b>	<b>2 676 351</b>	<b>2 766 950</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-26 594	-26 000	0
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 649	-9 770	-10 000	0
Andre honorarer		0	12 875	0	0
Regnskapsførerhonorar		-49 906	-48 359	-50 000	0
Konsulenthonorar	7	-4 470	-8 840	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 079 021	-1 385 856	-1 557 000	0
Forsikringer		-216 549	-181 064	-160 000	0
Kommunale avgifter	9	-366 312	-328 537	-280 000	0
Energi/fyring	10	-556 348	-387 180	-500 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-321 973	-296 390	-297 000	0
Andre driftskostnader	11	-227 907	-219 485	-203 200	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 913 004</b>	<b>-2 949 199</b>	<b>-3 153 200</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 141 979</b>	<b>-272 848</b>	<b>-386 250</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 941	4 693	0	0
Finanskostnader	13	-3 638	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 303</b>	<b>4 693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 137 676</b>	<b>-268 155</b>	<b>-386 250</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 867 226	-268 155		
Udekket tap		-270 450	0		



**RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 568
Forskuddsbetalte kostnader		93 282	76 713
Driftskonto OBOS-banken		0	78 511
Sparekonto OBOS-banken		178 335	1 960 585
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		0	1 867 226
Udekket tap	14	-270 450	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-270 450</b>	<b>1 867 226</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 091	34 898
Leverandørgjeld		174 931	170 517
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		332 045	0
Skyldige offentlige avgifter		0	227
Annen kortsiktig gjeld		0	47 510
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>542 067</b>	<b>253 151</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 617</b>	<b>2 120 377</b>
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Røysvegen 41-49 Boligsameie

Anders Rekaa

Jon Guldbrandsen

Tommy Linder

Tore Skjelstadaune

Per-Ole Solberg

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 442 896
Vedlikeholds fond	317 014
Garasje	10 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 770 710</b>

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

Regnskapskorrigeringer	315
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>315</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 649.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 470
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 470</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 376 826
Drift/vedlikehold VVS	-1 350
Drift/vedlikehold elektro	-317 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 051
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 734
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 004
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-2 306
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 079 021</b>

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

Kommunale avgifter	-366 312
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-366 312</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-231 432
Andre fyringskostnader	-324 915
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-556 348</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 230
Verktøy og redskaper	-9 522
Driftsmateriell	-866
Renhold ved firmaer	-164 947
Andre fremmede tjenester	-1 043
Kontingenter	-31 500
Bank- og kortgebyr	-3 399
Velferdskostnader	-1 400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-227 907</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 430
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	39
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 941</b>



**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 638
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 638</b>

**NOTE: 14**

**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.

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.



**Sak 8: Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

**Forslag til vedtak:**

**Styrets samlede godtgjørelse er uendret kr 70 000.**



Budsjett 2023

Sak 9: Årsmøtet 25.05.23.		Budsjett 2023 for Røysvegen 41-49 BS		Budsjett 2023	
Inntekter		Bdsjtt 2022	Rgrnsskp 2022	+ 9 %	
Kode	Tekst	2 448 868		2 596 880	
3600	Fellekskostnader	2 448 868		2 596 880	
399	Andre inntekter	31 8082		337 307	
	Sum inntekter	2 786 950	2 536 160	2 934 187	
<b>Utgifter</b>					
500	Ordinær lønn	12 000			
515	Feriepenger	2 000	9 870		
5400	Personalkostnader	12 000		10 000	
530	Styre honorar	70 000	70 000	70 000	
671	Revisjon	10 000	0	10 000	
539	Andre honorarer	0	1 043	0	
670	Forretningsfører honorar	50 000	49 906	50 000	
673	Konsulent honorar	0	0	9 000	
742	Kontingenter	31 500	31 500	31 500	
6601	Dritt og vedlikehold, bygning	#REF!	1 749 594	800 000	
6602	Dritt og vedlikehold, vvs	10 000	1 350	10 000	
6603	Dritt og vedlikehold, elektro	35 000	286 580	15 000	
6604	Dritt og vedlikehold, utvendig a	20 000	27 288	40 000	
6606	Dritt og vedlikehold, heiser	101 000	86 465	123 500	
6609	Dritt og vedlikehold, brannsikri	25 000	133 734	90 000	
6614	Dritt og vedlikehold, garasjean	26 000	61 004	60 000	
664	Kostnader dugnad	0	2 306	5 000	
7501	Forsikring bygninger	160 000	226 549	190 000	
7725	Kommunale avgifter	280 000	307 071	310 000	
620	Elektrisk energi	200 000	150 493	200 000	
629	Andre lysningskostnader	300 000	248 922	240 000	
6607	Kabel/TV-anlegg	297 000	321 973	338 600	
630	Lokalleie	6 000	0	0	
632	Containere	6 000	15 230	8 000	
651	Verktøy og redskap	5 000	9 522	5 000	
655	Driftsmateriell	2 000	866	2 000	
637	Skadedyr og soppkontroll	0	0	0	
674	Vaktmester tjenester	0	0	0	
677	Matteleie, vask fellesareal, ren	140 000	150 765	160 000	
680	Kontor og datarekvisita	0		2 000	
686	Møter og lignende	6 000		2 000	
689	Andre kontorkostnader	3 000		0	
691	Telefon heiser	0		0	
694	Porto	500		0	
743	Gaver	0		1 000	
777	Bank og kortgebyr	3 200	3 044	3 500	

Page 1



Budsjett 2023

778	Velferdskostnader	0	1 400	5 000
	<b>Sum driftsutgifter</b>	#REF!	3 946 475	2 791 100
	Driftsresultat			143 087
	Avsatt til vedlikeholdsfond			0
	Ekstra overføring til fond			143 087
	Detaljer i noen poster:			
	Drift bygn. 6601	2023		
	Male 43 / 41	0		
	Tilleggsarb. Maling			
	Nytt dekke 49-47	200 000		
	Nye lamper	150 000		
	Nye dører	400 000		
	Reparasjoner	50 000		
	<b>Sum</b>	800 000		
	Heis 6606			
	Abonnement service + alarm	2 023		
	Kontroll	90 000		
	Ny telefonløsning i heisene	18 500		
	Reparasjoner o.l.	0		
	<b>Sum</b>	15 000		
		123 500		
	<b>Forslag til vedtak:</b>			
	Årsmøtet godkjenner styrets forslag til budsjett for 2023, med en økning av fellesutgiftene på 9 % fra 01.07.23.			

Page 2



Årsmøtet 25.05.23.

Sak 10: Forslag fra styret.

Styret har gått igjennom gjeldende Husordensregler, Regler for husdyrhold og Regler for uteplasser, beplantning osv. Formålet har vært å beholde innholdet i de tre reglene regler, men forenkle dem til ett sett regler, heretter kalt Husordensregler:

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstand og de som gis adgang til leiligheten.
2. Alt søppel skal pakkes godt inn for å forhindre lukt og tilgrising. Det skal kildesorteres i henhold til instruks fra Moss Kommune. Pappesker ol. skal brettes sammen før de kastes i containere.  
Søppel/avfall som ikke kan kildesorteres er den enkelte beboer selv ansvarlig for å fjerne.
3. Beboerne plikter å sørge for ro og orden, leiligheten må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere.  
Mellom kl.23.00 og kl. 06.00 skal det være allminnelig ro
4. Det er båndtvang for alle dyr innenfor sameiets område
5. Markiser og utvendige persienner skal ha samme farge som allerede monterte. Klart glass i ramme av stål eller tre i samme farge som markiser er tillatt. Plantekasser er tillatt på balkonger og terrasser, beplantningen må ikke være høyere enn 120 cm, målt fra gulv, dette gjelder der det er gjenboere.
6. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på balkonger/terrasser.
7. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverk
8. Det er tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkonger/terrasser.
9. Det er ikke tillatt å sette opp individuelle parabolantenner.
10. Det er ikke tillatt å installere varmepumper i leilighetene.
11. Plassene for gjesteparkering skal ikke opptas av sameierne. Styret kan forlange fjernet bilvrak – tilhengere – campingvogner og motorkjøretøy som ikke er i bruk.
12. Alle henvendelser vedr. disse regler skjer skriftlig til styret.

Forslag til vedtak:

**Årsmøtet vedtar styrets forslag til Husordensregler. De erstatter tidligere vedtatte Husordensregler, Regler for husdyrhold og Regler for uteplasser, beplantning osv.**



Sak 11. Forslag til årsmøtet.

a) Forslag fremmet av Olav Kjensbekk.

Vi har hatt store utgifter i Sameiet vårt i forbindelse med vannlekkasjer, skifting av ytterdører etc. Dette har helt sikkert tappet våre oppsparte penger, penger som det er godt å ha i slike tilfeller. For å styrke vårt vedlikeholdsfond igjen foreslår jeg følgende:

Husleien økes flatt med kr. 250, pr. mnd. for hver eierseksjon som skal gå direkte inn i fondet. En slik økning skal gjelde i 5 år. Dette vil bringe inn ca. 1 million ekstra til fondet inklusive renter. Etter 5 år opphører denne sparingen, eller det må gjøres nytt vedtak hvis nødvendig på generalforsamling.

Denne husleieøkningen skal selvsagt være i tillegg til den vanlige årlige økningen vi har hatt de seneste årene, og i tillegg til penger som vanlig går inn i fondet. Argumentet for dette forslaget er for å unngå å låne penger i et marked med stigende renter.

Med vennlig hilsen  
Olav Kjensbekk  
49D

**Forslag til vedtak fra styret:  
Forslaget tiltredes ikke.**

b) Forslaget fremmet fra Frank og Turid Muus.  
Se hele forslaget nedenfor på eget ark.

**Forslag til vedtak fra styret:  
Forslaget tiltredes ikke.**



Turid og Frank Muus,  
Røysveien 43

Moss 2/5-23

Til Styret i boligsameiet Røysveien 41-49 v/styreleder Anders Rekaa  
Forslag til årsmøtet i boligsameiet Røysåsen 41-49

Vi, Turid og Frank Muus, vil foreslå å bytte leverandør av TV og Internett.

**Begrunnelse:**

I store deler av april måned har det vært forstyrrelser på skjermen daglig, og over lang tid av gangen. Særlig under Dagsnytt 18 og Dagsrevyen.

Vi sendte, etter oppfordring, bilde av TV-skjermen. Absolutt ingen respons fra leverandøren.

Fredag 28/4 toppet det seg helt – og da ringte vi det tlf.nr. vi hadde fått oppgitt. Det tok ½ time å komme frem pr.tlf. og det var svært liten respons fra saksbehandler.

Hun spurte flere ganger hvor det ble ringt fra. Dette ble gjentatt - og det var så vidt hun beklaget.

Telia reklamerer iherdig på diverse reklamekanaler at de vil bli først med 5G i hele Norge.

Burde de ikke først og fremst holde orden på det nettet de allerede har etablert?

Med vennlig hilsen

Turid og Frank Muus  
Røysveien 43B.

