



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 393 063	3 346 188
Sum inntekter		3 393 063	3 346 188
Kostnader			
Lønnskostnad		120 490	57 050
Annen driftskostnad		2 281 592	2 745 421
Sum kostnader		2 402 082	2 802 471
Driftsresultat		990 981	543 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 336	4 184
Sum finansinntekter		3 336	4 184
Annen finanskostnad		346 480	412 357
Sum finanskostnader		346 480	412 357
Netto finans		-343 144	-408 173
Ordinært resultat før skattekostnad		647 837	135 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		647 837	135 544
Årsresultat		647 837	135 544
Totalresultat		647 837	135 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 837	135 544
Sum overføringer og disponeringer		647 837	135 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer			18 000
Andre fordringer		186 404	125 022
Sum fordringer		186 404	143 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 345	1 116 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 345	1 116 833
Sum omløpsmidler		878 749	1 259 856
SUM EIENDELER		878 749	1 259 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 919 155	10 566 992
Sum opptjent egenkapital		-9 919 155	-10 566 992
Sum egenkapital		-9 919 155	-10 566 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 494 884	10 880 688
Sum annen langsiktig gjeld		10 494 884	10 880 688
Sum langsiktig gjeld		10 494 884	10 880 688
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 664	2 355
Leverandørgjeld		284 814	917 281
Skyldige offentlige avgifter		85	
Annen kortsiktig gjeld		16 458	26 524
Sum kortsiktig gjeld		303 020	946 160
Sum gjeld		10 797 904	11 826 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 749	1 259 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 712440

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 783 112
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RØA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.09.2021



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 393 063	3 346 188
Sum inntekter		3 393 063	3 346 188
Kostnader			
Lønnskostnad		120 490	57 050
Annen driftskostnad		2 281 592	2 745 421
Sum kostnader		2 402 082	2 802 471
Driftsresultat		990 981	543 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 336	4 184
Sum finansinntekter		3 336	4 184
Annen finanskostnad		346 480	412 357
Sum finanskostnader		346 480	412 357
Netto finans		-343 144	-408 173
Ordinært resultat før skattekostnad		647 837	135 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		647 837	135 544
Årsresultat		647 837	135 544
Totalresultat		647 837	135 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 837	135 544
Sum overføringer og disponeringer		647 837	135 544



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

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
Kundefordringer 18 000
Andre fordringer 186 404 125 022
Sum fordringer 186 404 143 022

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 692 345 1 116 833
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 692 345 1 116 833

Sum omløpsmidler 878 749 1 259 856

SUM EIENDELER 878 749 1 259 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 9 919 155 10 566 992
Sum opptjent egenkapital -9 919 155 -10 566 992



Sum egenkapital	-9 919 155	-10 566 992
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 494 884	10 880 688
Sum annen langsiktig gjeld	10 494 884	10 880 688
Sum langsiktig gjeld	10 494 884	10 880 688
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 664	2 355
Leverandørgjeld	284 814	917 281
Skyldige offentlige avgifter	85	
Annen kortsiktig gjeld	16 458	26 524
Sum kortsiktig gjeld	303 020	946 160
Sum gjeld	10 797 904	11 826 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	878 749	1 259 856



Organisasjonsnr: 983 783 112
RØA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Røa Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 1.5.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 28.4.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 1.5.21

Selskapsnummer: 5005 **Selskapsnavn** Røa Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Peter Sjølie Callister og Are Berg Hjelle velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****SAK 1: Røyking på balkonger og i fellesområder**

Saksfremstilling: Basert på tilbakemelding fra flere beboere rundt plage og sjenanse ifm røyklukt fra naboer, så ser styret det som nødvendig å foreslå en oppdatering av sameiets husordensregler.

I utgangspunktet har enhver sameier enerett til bruk av sin bruksenhet. Men i §25 av eierseksjonsloven står det imidlertid at bruksenheten ikke må «brukes på en slik måte av andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte». Dersom røyking på balkonger eller fellesområder er til ulempe for andre, er det altså i strid med eierseksjonsloven.

I sameiet så ligger balkonger og fellesområder tett på hverandre. Røyking på balkongen og fellesområder vil således berøre omkringliggende eierseksjoner. Sigarettøyken sprer seg til omkringliggende balkonger, og den siver inn gjennom balkongdører og vinduer. Det er ubestridelig en plage og ulempe for beboere å få sigarettøyk inn på sin balkong og inn i leiligheten og soverom. Når en beboer har behov for å kunne lufte ved å åpne vinduer og balkongdører, eller ønsker å benytte balkongen, men er forhindret fra å gjøre det på grunn av andre naboers røyking, må det anses å være en vesentlig ulempe og plage. Det er urimelig at en beboer skal måtte holde vinduer og balkongdører lukket, fordi naboen røyker på balkongen eller i fellesområdene.

Røyking på balkong er strengt tatt ikke nødvendig. Beboer må ikke røyke når naboen har balkongdøren åpen, eller lufte ut soverommet på kvelden. Beboer kan røyke innendørs i sin egen bruksenhet. Om vedkommende ikke ønsker røyk innendørs i sin egen bolig, bør vedkommende også forstå at naboen heller ikke ønsker det.

Dette forslaget er ikke et ønske om å detaljstyre noen eller henge ut røykere, men ettersom mange ikke tar hensyn, trengs bedre og tydeligere regler knyttet til røyking. Sameieloven regulerer allerede bruk av eierseksjonene, men mye tyder på at det er nødvendig at reglementet tydeliggjøres også i husordensreglene. Røyking er ikke noe man skal måtte tåle bare fordi man bor i et sameie, på samme måte som man ikke skal måtte tåle bråk og støy til urimelige tider. Derfor bør det kunne forventes fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen eller på fellesområdene når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre. I utgangspunktet kan folk gjøre hva de vil på egen eiendom, men da må en forutsetning være at det de foretar seg forblir på egen eiendom.

Et styremedlem har meldt seg inhabil i behandling av saken.

Forslagstiller: Styret

Styrets innstilling: Styret foreslår å legge til en ny paragraf i husordensreglene vedrørende røyking på balkonger og i fellesområder.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å legge til følgende punkt i sameiets husordensregler:

§ 11 RØYKING PÅ BALKONGER OG I FELLESOMRÅDER

“Røyking på balkongene eller i fellesområdene er ikke tillatt når andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk».

For		Mot	
-----	--	-----	--



SAK 2: Rydding av plassen til hageavfallshåndtering mellom garasjerekkene

Saksfremstilling: Denne plassen er blitt ufremkommelig i årenes løp. Det er vanskelig å tømme hageavfall ned i skrånningen.

Forslagstiller: Gro Goksør

Styrets innstilling: Det ble ved et tidligere årsmøte vedtatt at sameiet skulle spare denne utgiften og gjennomføre arbeidet selv. Styret ønsker derfor å foreslå tilsvarende løsning.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å planere området under årets vårdugnad.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 3: Nye vedtekter

Saksfremstilling: Styret har utarbeidet nye vedtekter som følge av endringer i eierseksjonsloven. Dette har vært krevende arbeid, men vi har fått god veiledning fra Obos i prosessen.

Forslagstiller: Styret

Styrets innstilling: Styret støtter de nye vedtektene

Forslag til vedtak: Styret foreslår å oppdatere sameiets vedtekter som følge av endringer i eierseksjonsloven. Se vedlegg.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlem og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Caroline Natvig	
Styremedlem	Christina Frost Kvavik	
Styremedlem	Hasnat Ahmad	
Varamedlem	Johannes Ottersen	
Varamedlem	Peter Sjølie Callister	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hasnat Ahmad	Porfyrveien 5 A
Styremedlem	Peter Sjølie Callister	Porfyrvn 4
Styremedlem	Are Berg Hjelle	Porfyrvn 6
Varamedlem	Celine C Goulignac Jødal	Porfyrveien 10
Varamedlem	Johannes E. Ottersen	Porfyrvn 10

Valgkomiteen

Timothy Maclean	Ostadalsveien 23
Pernille Volent	Porfyrvn 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Porfyrveien 2-10

Porfyrveien 3-7

Gårds- og bruksnummer :

11 277

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Røa Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2020

Generelt

Som i samfunnet generelt har det siste året vært preget av pandemien, men på tross av dette så har styret gjennomført jevnlig møter året igjennom via en digitale plattformer. Vi hadde et håp om å holde en ekstraordinær generalforsamling i November 2020 da fjorårets generalforsamling kun var digital, men dette måtte dessverre også utsettes grunnet smittetrykket i Oslo ved daværende tidspunkt.

Elbilanlegg

Elbilanlegget er i full drift for garasjeeiere og andre beboere, og vi har hatt minimalt med driftsutfordringer. Pga lite aktivitet på de 3 laderne på endeveggen til garasjen, så bestemte styret seg for å gjøre disse også tilgjengelig for personer utenfor sameiet. Dette har resultert i høyere aktivitet. Prisen her er satt slik at ladeaktiviteten genererer en inntekt for sameiet. Om situasjonen blir slik at det blir såpass mye aktivitet at beboere i sameiet ikke får tilgang, så kan stasjonene sperres for eksterne brukere. Her er styret åpne for innspill og erfaringer fra beboere.

Fasader

Som vanlig er fasaderehabilitering et hett tema, og styret rakk akkurat å gjennomføre befaringer med flere leverandører før samfunnet stengte ned i mars 2020. Tanken var å legge dette frem ved en ekstraordinær generalforsamling i november i 2020, men som nevnt lot ikke dette seg gjennomføre. Da dette arbeidet er såpass omfangsrikt, så ønsker vi ikke å behandle dette på årets ordinære generalforsamling. Vi er dog positive til at dette kan behandles på et ekstraordinært møte til høsten.

Generelt vedlikehold

Ellers har årets arbeid vært preget av generelt vedlikeholdsbehov i sameiet. Det har vært flere lekkasjer, behov for utskifting av fyrkjeler, samt utbedring av tette rør. Det har vært gjennomført kamerainspeksjon av enkelte rør for å se på mulighetene for utbedring. Det kan i tiden fremover være behov for oppgradering av enkelte avløpsrør.

Et større hull i «Lille Porfyrveien» måtte også asfalteres. Ellers har vi fulgt opp spørsmål og utfordringer fra beboere ilt året som er gått.

Ellers har styret jobbet med å oppdatere sameiets vedtekter iht til ny eierseksjonslov. Disse blir lagt frem for votering ved årets generalforsamling.

Det er også verdt å nevne at innsamlingsstasjon for tekstiler og flasker nå er tilbake i krysset Porfyrveien/Aslakveien.

Vi fikk gjennomført dugnad i høst med gode resultater og satser på en like solid gjennomføring nå i vår. Vi ønsker å rette en stor takk til alle som deltar og tar i et tak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 393 063.

Dette er kr 38 937 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av Enøkstøtte fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 402 082.

Dette er kr 192 393 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fyringsanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 647 837 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 575 729.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røa Boligsameie.

Lån

Røa Boligsameie har lån i OBOS banken.

Flytende rente på 2,9%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Røa Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røa Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XNT-E4-WK8GU-PPHC4-EFNQT-W2Q6T-1KGJC



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 346 188	3 346 188	3 382 000	3 533 000
Andre inntekter	3	46 875	0	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 393 063	3 346 188	3 432 000	3 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 490	-7 050	-14 100	-20 490
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 980	-8 699	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-138 378	-134 478	-138 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-3 746	-19 278	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-220 205	-439 238	-103 000	-247 000
Forsikringer		-156 075	-142 021	-150 500	-165 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-457 546	-423 862	-459 000	-463 000
Fyringsanlegg	10	-556 029	-764 254	-750 000	-750 000
Energi/fyring		0	0	0	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 624	-285 255	-295 000	-303 850
Andre driftskostnader	11	-238 998	-316 326	-339 875	-332 375
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 402 082	-2 802 471	-2 594 475	-2 801 715
DRIFTSRESULTAT		990 981	543 717	837 525	781 285
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 336	4 184	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-346 480	-412 357	-404 000	-301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-343 144	-408 173	-400 000	-297 000
ÅRSRESULTAT		647 837	135 544	437 525	484 285
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		647 837	135 544		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		158	19 847
Kundefordringer		0	18 000
Forskuddsbetalte kostnader		73 925	105 175
Andre kortsiktige fordringer	14	46 875	0
Garasjeregnskap	18	65 446	0
Driftskonto OBOS-banken		231 500	560 973
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	0
Sparekonto OBOS-banken		458 345	555 861
SUM OMLØPSMIDLER		878 749	1 259 856
SUM EIENDELER		878 749	1 259 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 919 155	-10 566 992
SUM EGENKAPITAL		-9 919 155	992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 494 884	10 880 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 494 884	10 880 688
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 858	25 053
Leverandørgjeld		284 814	917 281
Skyldige offentlige avgifter	17	85	0
Påløpte renter		1 664	2 355
Garasjeregnskap	18	0	1 471
Annen kortsiktig gjeld	19	600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 020	946 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 749	1 259 856
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 15.4.2021			
Styret i Røa Boligsameie			
Hasnat Ahmad /s/	Peter Sjølie Callister /s/	Are Berg Hjelle /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 009 588
Kabel-tv	195 624
Internett	140 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 346 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avs. enøkstøtte fra Oslo kommune, Klima- og energifondet	46 875
SUM ANDRE INNETEKTER	46 874

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-600
Arbeidsgiveravgift	-14 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 490

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 980.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 746
SUM KONSULENTHONORAR	-3 746

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 869
Drift/vedlikehold VVS	-35 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 196
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 353
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-14 296
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 205

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-265 466
Renovasjonsavgift	-192 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-457 546

NOTE: 10**FYRINGSANLEGG**

Reparasjon av elkjele	-22 021
Elektrisk energi	-534 008
SUM FYRINGSANLEGG	-556 029

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-375
-----------	------



Container	-9 748
Verktøy og redskaper	-447
Driftsmateriell	-518
Vaktmestertjenester	-73 080
Renhold ved firmaer	-73 095
Snørydding	-17 512
Gressklipping	-32 519
Andre fremmede tjenester	-19 878
Trykksaker	-675
Telefon, annet	-3 855
Porto	-1 822
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 998

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	716
SUM FINANSINNTEKTER	3 336

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-244 264
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 216
SUM FINANSKOSTNADER	-346 480

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs. enøkstøtte fra Oslo kommune, Klima- og energifondet	46 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 874

**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 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. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 710 000
Nedbetalt tidligere	519 250
Nedbetalt i år	86 612
	-3 104 138

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-10 400 000
Nedbetalt tidligere	2 710 062
Nedbetalt i år	299 192
	-7 390 746

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 494 884
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-85
----------------------------	-----

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-85
---	------------

**NOTE: 18****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Felleskostnader 12 md	-36 000
Ref. strømforbruk elbil	-11 624
SUM INNTEKTER GARASJER	-47 624

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	2 507
Kostnader infrastruktur/ladeanlegg	64 946
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Administrasjon	6 300
Elektrisk energi	13 620
Andre driftskostnader	14 900
SUM KOSTNADER GARASJER	114 541

Saldo garasjer pr. 1.1.2020 -1 471

SUM GARASJER pr. 31.12.2020 65 446

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-600



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Generelle beboerhenvendelser bes sendes til styrets mailadresse: roa@styrerommet.no. Eventuelt kan brev legges i styreleders postkasse.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester og renhold

Røa Boligsameie har avtale med Ren Vaktmesterservice.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Parkering i Porfyerveien følger vanlige parkeringsregelverk. For tilgang for søppelbil, snøbrøyter mm. bes det om å kun parkere på høyre side av gaten når man kjører inn til Porfyerveien fra Ostadalsveien, dette gjelder særlig i strekket mellom dette krysset og privatveien opp til småblokkene.

For utleie og salg av bruksrett til garasje vises til vedtektene.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller-og loftsdør bestilles via styret per mail med beskjed om oppgangsnr., antall nøkler og leverings og faktureringsadresse. Nøklerne sendes rekommandert.

Vaskeri

Felles vaskekjeller finnes i alle blokkene.

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 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Røa Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Vedlegg: