



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 525 466  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BAD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Petter Faye-Lund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

### 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, 21.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	10 299 430	3 909 293
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 299 430</b>	<b>3 909 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	495 450	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	43 743	43 743
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	3 541 890	4 835 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 081 082</b>	<b>5 449 446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 218 348</b>	<b>-1 540 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 400	10 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 400</b>	<b>10 394</b>
Annen rentekostnad		322 619	300 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 619</b>	<b>300 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>314 219</b>	<b>290 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 904 128</b>	<b>-1 830 411</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 904 128</b>	<b>-1 830 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 904 129	-1 830 409
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	76 550	120 293
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 550</b>	<b>120 293</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 550</b>	<b>120 293</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		110 257	916 512
Andre fordringer	14	413 027	297 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>523 284</b>	<b>1 213 989</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		713 462	2 296 787
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>713 462</b>	<b>2 296 787</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 236 746</b>	<b>3 510 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 313 296</b>	<b>3 631 068</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 157 023	-7 061 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 157 023</b>	<b>-7 061 152</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>-1 157 023</b>	<b>-7 061 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	2 060 674	9 915 771
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 060 674</b>	<b>9 915 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 060 674</b>	<b>9 915 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		342 279	446 476
Annen kortsiktig gjeld	16	67 366	329 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 644</b>	<b>776 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 470 318</b>	<b>10 692 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 313 296</b>	<b>3 631 068</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 409642

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 525 466  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BAD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Petter Faye-Lund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

#### 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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 915 525 466  
RØA BAD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	10 299 430	3 909 293
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 299 430</b>	<b>3 909 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	495 450	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	43 743	43 743
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	3 541 890	4 835 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 081 082</b>	<b>5 449 446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 218 348</b>	<b>-1 540 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 400	10 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 400</b>	<b>10 394</b>
Annen rentekostnad		322 619	300 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 619</b>	<b>300 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>314 219</b>	<b>290 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 904 128</b>	<b>-1 830 411</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 904 128</b>	<b>-1 830 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 904 129	-1 830 409
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>



Organisasjonsnr: 915 525 466  
RØA BAD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

13	76 550	120 293
----	--------	---------

Sum varige driftsmidler	76 550	120 293
-------------------------	--------	---------

Sum anleggsmidler	76 550	120 293
-------------------	--------	---------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	110 257	916 512
Andre fordringer	14 413 027	297 477
Sum fordringer	523 284	1 213 989

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	713 462	2 296 787
--	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	713 462	2 296 787
--	---------	-----------

Sum omløpsmidler	1 236 746	3 510 775
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	1 313 296	3 631 068
---------------	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-1 157 023	-7 061 152
Sum opptjent egenkapital	-1 157 023	-7 061 152

Sum egenkapital	17 -1 157 023	-7 061 152
-----------------	---------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15 2 060 674	9 915 771
-----------------------------------	--------------	-----------



Sum annen langsiktig gjeld		2 060 674	9 915 771
Sum langsiktig gjeld		2 060 674	9 915 771
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		342 279	446 476
Annen kortsiktig gjeld	16	67 366	329 973
Sum kortsiktig gjeld		409 644	776 449
Sum gjeld		2 470 318	10 692 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 313 296	3 631 068



Organisasjonsnr: 915 525 466  
RØA BAD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
styret	0.00	0.00	495450.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 734 326</b>	<b>1 708 482</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	5 904 129	-1 830 409
Tilbakeføring av avskrivning	43 743	43 743
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-7 855 097	2 812 510
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-1 907 225</b>	<b>1 025 844</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>827 101</b>	<b>2 734 326</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	1 236 746	3 510 775
Kortsiktig gjeld	-409 644	-776 449
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>827 101</b>	<b>2 734 326</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 436 812	3 556 531	3 575 923	3 117 441
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 436 812</b>	<b>3 556 531</b>	<b>3 575 923</b>	<b>3 117 441</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	6 862 618	352 762	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>6 862 618</b>	<b>352 762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>10 299 430</b>	<b>3 909 293</b>	<b>3 575 923</b>	<b>3 117 441</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	45 450	70 500	63 450	63 450
Styrehonorar	3	450 000	500 000	450 000	450 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	13	43 743	43 743	44 000	44 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	202 585	174 523	190 000	190 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	486 132	429 762	501 000	515 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	461 026	455 278	470 000	470 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	25 278	19 200	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 420	728	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	452 528	131 132	316 000	341 002
Revisjonshonorar	10	5 867	13 462	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		103 493	100 482	103 000	105 000
Andre honorar	11	1 227 439	3 093 772	210 000	105 000
Kontorkostnad		50	3 203	3 000	3 000
TV/bredbånd		222 262	218 269	225 000	226 000
Kontingenter og gaver		0	0	2 500	2 500
Forsikringer		239 702	192 022	240 031	268 468
Andre kostnader	12	101 108	3 371	3 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 081 082</b>	<b>5 449 446</b>	<b>2 858 981</b>	<b>2 821 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 218 348</b>	<b>-1 540 153</b>	<b>716 942</b>	<b>295 521</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		8 400	10 394	0	0
Rentekostnad		322 619	300 651	406 000	66 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>314 219</b>	<b>290 257</b>	<b>406 000</b>	<b>66 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>	<b>310 942</b>	<b>229 521</b>
Overført sameiekapital		5 904 129	-1 830 409	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>5 904 129</b>	<b>-1 830 409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Røa Bad Boligsameie

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler	13	76 550	120 293
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 550</b>	<b>120 293</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		39 230	737 157
Kundefordringer		71 027	179 355
Andre kortsiktige fordringer	14	121 576	2 209
Forskuddsbetalte kostnader		291 451	295 268
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		713 462	2 296 787
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 236 746</b>	<b>3 510 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 313 296</b>	<b>3 631 068</b>



## Balanse 2020 Røa Bad Boligsameie

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 157 023	-7 061 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 157 023</b>	<b>-7 061 152</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>-1 157 023</b>	<b>-7 061 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	2 060 674	9 915 771
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 060 674</b>	<b>9 915 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 777	5 850
Leverandørgjeld		342 279	446 476
Påløpne renter		354	2 253
Annen kortsiktig gjeld	16	8 235	321 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 644</b>	<b>776 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 470 318</b>	<b>10 692 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 313 296</b>	<b>3 631 068</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sverre Nygaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Petter Faye-Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Finn Berset  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjetil Dager  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie**

**Note 0 - Regnskapsprinsipp**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

**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.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

**Felleskostnader**

Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene skjer månedlig ihht budsjett fastsatt av styret. Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene avregnes ikke, men justeres i budsjett for etterfølgende år.

Innkrevde felleskostnader for næringsseksjonen blir avregnet og avsatt ved årsslutt.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkr. f.kostn. Boligseksjoner	2 211 312	2 194 554
3601 Innkr.f.kostn. Næringsseksjoner	102 786	344 223
3602 Renter og avdrag	0	582 660
3609 Innkr. f.kostn. Parkering og boder	270 084	268 022
3610 Sameieinnbetalinger	46 728	42 834
3615 Tillegg gassforbruk beboere	48 283	31 044
3616 Tillegg varmtvannforbruk beboere	77 878	89 654
3625 Tillegg bod	0	3 540
3650 Innkrevde felleskostn. renter	336 791	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	342 950	0
<b>Sum</b>	<b>3 436 812</b>	<b>3 556 531</b>

Felleskostnadene fordeles med 70 prosent av utgiftene fordeles etter sameiebrøken, resterende 30 prosent fordeles utgiftene med like stort beløp på hver seksjon.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	6 862 618	352 762
<b>Sum</b>	<b>6 862 618</b>	<b>352 762</b>

Konto 3990 gjelder hovedsakelig innbetaling etter forlik i tvistesak.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	45 450	70 500
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	450 000	500 000
<b>Sum</b>	<b>495 450</b>	<b>570 500</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	159 389	118 064
6205 Gass	43 196	56 459
<b>Sum</b>	<b>202 585</b>	<b>174 523</b>



## Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	750	1 565
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	89 684	87 536
6341 Brannalarm	61 060	28 588
6360 Annet renhold	108 504	58 478
6361 Trappevask v/byrå	94 741	92 465
6362 Skadedyrutryddelse	-26 075	-15 063
6364 Matteleie	20 256	19 730
6390 Andre driftskostnader	0	4 098
6391 Snømåking og strøing	85 555	101 276
6393 Utenomhus og grøntareal	51 657	51 088
<b>Sum</b>	<b>486 132</b>	<b>429 762</b>

Konto 6360 gjelder garasjevask, vask av avfallsbrønner og vask etter lekkasje kum.

Konto 6362 har en kreditsaldo pga tilbakeført avsetning fra 2019 som var høyere enn det som ble faktisk kostnad.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6320 Renovasjon	0	163 501
6329 Kommunale avgifter	461 026	291 776
<b>Sum</b>	<b>461 026</b>	<b>455 278</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	25 278	19 200
<b>Sum</b>	<b>25 278</b>	<b>19 200</b>

Gjelder fordelsprogram til Boalliansen, lisens Bevar vedlikehold og webhotel.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 602	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 818	728
<b>Sum</b>	<b>14 420</b>	<b>728</b>



## Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	12 059	0
6603 Vedlikehold elektro	34 956	7 758
6608 Driftstillskudd Næringssameiet	120 000	0
6611 Vedlikehold heiser	196 547	153 282
6617 Brann tekniske installasjoner	39 586	37 080
6621 Ventilasjon	-15 293	51 264
6630 Egenandel forsikring	10 000	6 000
6648 Vedlikehold dører og porter	45 154	9 200
6690 Vedlikehold gass anlegg	9 519	1 000
6691 Driftskostnad vedlikehold	0	-134 451
<b>Sum</b>	<b>452 528</b>	<b>131 132</b>

Konto 6602 gjelder spylt tett avløp.  
Konto 6603 gjelder skifte av defekte nødlys.  
Konto 6621 har kredittsaldo pga fakturering av filter hvor utgiften er bokført i 2019.  
Konto 6648 gjelder i hovedsak reparasjon av rullegitter.

### Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 867	13 462
<b>Sum</b>	<b>5 867</b>	<b>13 462</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 11 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 235	30 639
6720 Juridisk honorar	1 166 570	2 742 549
6730 Teknisk honorar	52 634	320 585
<b>Sum</b>	<b>1 227 439</b>	<b>3 093 772</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale nøkkelbestilling.  
Konto 6720 gjelder advokatutgifter i forbindelse med tvistesaker.  
Konto 6730 gjelder befaringer og oppfølging i forbindelse med tvistesaker.



## Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 081	1 169
7773 Omkostninger innkreving	100 026	717
7795 Husleietap	0	-16
<b>Sum</b>	<b>101 108</b>	<b>3 370</b>

Konto 7773 gjelder omkostninger for innkreving av utestående fordringer vedr. enhet 60 og 61 i følge forlik.

### Note 13 - Varige driftsmidler

	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 714
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 714
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	142 164
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 550
Årets avskrivninger :	43 743
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 728	2 000
1570 Andre kortsiktige fordringer	118 848	209
<b>Sum</b>	<b>121 576</b>	<b>2 209</b>

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2020 og avsatt inntekt vedr. avregning av varmtvann, gass, filter og service gasspeis som blir fakturert i 2021.



## Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

### Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	93727004279	93727004333	93727004341	93727004236
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2019
Rentesats:	3.15 %	3.15 %	3.15 %	3.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2020	30.11.2020	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 779 879	1 500 000	1 550 000	4 170 094
Lånesaldo 01.01:	2 755 121	1 488 220	1 544 118	4 128 312
Avdrag i perioden:	840 158	1 488 220	1 544 118	3 982 601
Lånesaldo 31.12:	1 914 963	0	0	145 711
Saldo 5 år frem i tid:	1 470 243	0	0	106 184

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004236	1	127 021	127 021
	1	18 690	18 690
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004279	1	40 841	40 841
	1	40 053	40 053
	1	39 662	39 662
	1	39 248	39 248
	1	38 987	38 987
	1	38 358	38 358
	1	37 514	37 514
	1	37 382	37 382
	1	36 306	36 306
	1	36 165	36 165
	1	35 999	35 999
	1	35 651	35 651
	1	35 515	35 515
	16	35 506	568 096
	2	34 962	69 924
	1	34 624	34 624
	1	34 301	34 301
	4	33 910	135 640
	1	33 511	33 511
	1	33 105	33 105
	1	32 445	32 445
	1	31 637	31 637
	3	30 162	90 486
	1	29 749	29 749
	4	27 342	109 368
	1	25 875	25 875
	2	25 584	51 168
	2	25 331	50 662
	1	20 532	20 532
	1	20 400	20 400

635 Røa Bad Boligsameie Org. nr. 915525466



**Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie**

---

**Langsiktig gjeld**

1	19 856	19 856
2	15 954	31 908

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
2979 Andre forskudd	0	194
2980 Andre påløpte kostnader	8 235	109 298
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	212 378
<b>Sum</b>	<b>8 235</b>	<b>321 870</b>

Konto 2980 gjelder avsatte kostnader vedr nøkkelavtale som blir fakturert fra Usbl i 2021.  
Det er uavklarte forhold om driftstilskudd til Næringssameiet.



Noter årsregnskap 2020 Røa Bad Boligsameie

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 061 152	5 904 129	-1 157 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 061 152</b>	<b>5 904 129</b>	<b>-1 157 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 061 152</b>	<b>5 904 129</b>	<b>-1 157 023</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Røa Bad Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Røa Bad Boligsameie**

Styreleder	Sverre Nygaard (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	Kjetil Dager (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	Petter Faye-Lund (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	Finn Berset (sign.)	21.04.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Røa Bad Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Røa Bad Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 904 129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2020  
Røa Bad Boligsameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021  
KPMG AS

Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor