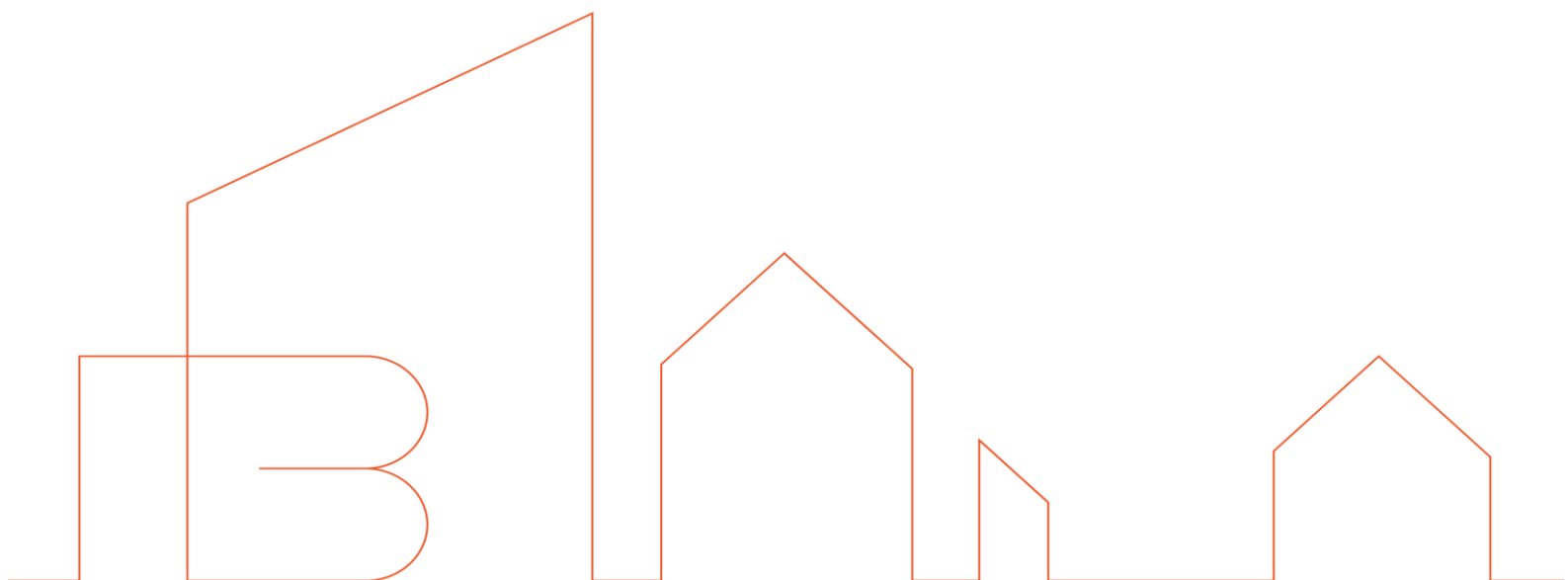




## Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Sameiet Røahagan 1C





# Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styrevern.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Til seksjonseierne i Sameiet Røahagan 1C**

**Velkommen til årsmøte, onsdag den 25. august kl 18 i sameiets store møterom, Røahagan 1C.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Røahagan 1C det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET RØAHAGAN 1C

**Dato: 25.08.2021 kl. 18:00**  
**Sted: Sameiets felleslokaler**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av innkalling

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 454 396,- godkjennes.

Revisors beretning tas til etterretning.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 90 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

---

Det skal velges 3 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

16. august 2021  
Arne Kolstad  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2020 FOR SAMEIET RØAHAGAN 1C

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Røahagan 1C ligger i Oslo kommune, og har org.nr 971 278 706

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Arne Kolstad	2019	2
Styremedlem	Erik Aschehoug	2019	2
Styremedlem	Bente Åmot	2020	2
Styremedlem	Rita Ter Jung	2020	2
Varamedlem	Solveig Jacobsen	2020	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Judith Mari Sommerseth og Pål Magne Johansen har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 23 styremøter, hvor omtrent 115 saker har vært behandlet og protokollert.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Særskilte og fysiske brannverntiltak
- Kommunens krenking av våre rettigheter til areal, opprydding
- Dobbel innkreving av vannavgift over flere år
- Salg i strid med vedtektene
- Ny løsning for avfallshåndtering
- Avtale med naboene om adkomstvei (satt på vent)
- Balkonger og stigerør - tilstand
- Kontrakt med ny tannlege
- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

## 4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 ansatt som har jobbet 50-80 timer pr år med tømming av beholder for glass og metall.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

## 5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Thermofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brann sikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Tetting av rør- og kabelgjennomføringer i kjeller
- Merking av rømningsveier
- Utarbeidelse av evakueringsplan (under arbeid)

## **6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING**

### **BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:**

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 12/59 og har følgende adresse: Røhagan 1C, 0784 Oslo

### **BYGNINGSFORSIKRING:**

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

## **7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2020 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet. I tillegg eier sameiet to seksjoner som leies ut mot leieinntekter.

## **8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG v/ Svein Wiig.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## **9. SAMEIETS ØKONOMI**

### **RESULTAT 2020:**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 454 396,-.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Utskifting av kraner, hovedsaklig på stigerør i kjelleren 72 000 kr.

**DISPONIBLE MIDLER:**

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 378 730,- per 31.12.2020.

**BUDSJETT:**

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 5 % fra 1. august 2021 for å dekke inn økte kostnader.

Resultatet inneholder ikke avdrag på lån, som er bokført direkte i balansen med kr 98 439,-. Informasjon om lån og avdrag framkommer i note 10.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo den 20. juli 2021

I styret for Sameiet Røhagan 1C

Arne Kolstad (styreleder)

Erik Aschehoug

Bente Åmot

Rita Ter Jung

Solveig Jacobsen



# RESULTATREGNSKAP

## Sameiet Røahagan 1 C

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	1 566 858	1 577 485	1 693 444	1 687 316
3600 Innkrevde felleskostnader eks		1 401 654	1 480 262	1 528 444	1 522 112
3602 Andel renter lån		80 160	87 084	80 000	80 160
3603 Andel avdrag lån		85 044	92 526	85 000	85 044
3609 Reduksjon seksjon i eget eie (r		0	-82 387	0	0
Andre inntekter	2	220 006	232 352	233 000	227 074
3604 A-konto felleskostnader eneb		42 733	39 357	55 000	37 956
3605 Garasjeinntekter		48 000	52 112	48 000	58 118
3620 Annen leieinntekt		123 450	137 798	125 000	126 000
3901 Inntekt fellesvaskeri		5 823	3 085	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		1 786 864	1 809 838	1 926 444	1 914 390
Lønn og personalkostnader	3	107 656	104 926	106 690	107 802
5000 Lønn til ansatte		3 886	1 749	4 000	4 000
5092 Feriepenger		466	210	0	480
5330 Styrehonorar		90 000	90 000	90 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift		13 238	12 937	12 690	13 254
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		66	30	0	68
Driftskostnader		1 251 391	1 197 661	1 324 660	1 166 511
6200 Elektrisitet		267 076	121 078	250 000	100 000
6320 Renovasjonsavgift		71 865	64 007	83 000	64 000
6321 Vann- og avløpsavgift		179 210	248 110	250 000	231 700
6322 Feieavgift		239	5 123	0	1 171
6360 Renhold		2 481	0	0	0
6370 Vaktmestertjenester		191 278	180 263	200 000	180 300
6381 Skadedyrarbeid		10 161	20 753	0	11 700
6491 Containerleie		1 385	0	10 000	0
6550 Driftsmateriale		686	11 919	0	10 000
6701 Honorar revisjon		5 137	0	0	6 000
6705 Forretningsførerhonorar		108 105	87 032	100 000	87 580
6720 Honorar for økonomisk rådgivi		2 616	0	0	6 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fr		9 178	17 963	10 000	10 000
6770 Felleskostnader næringsbygg		0	0	86 160	86 160
6793 Teknisk rådgivning		20 430	0	0	0
6800 Kontorrekvisita		2 988	0	5 000	5 000
6810 Data/EDB kostnad		750	18 929	0	21 300
6815 Internett / TV		165 429	169 921	140 000	133 600
6940 Porto		0	153	0	500
7395 Velferdskostnader		0	0	0	1 000
7400 Kontingent, fradragsberettigte		500	0	500	500
7500 Forsikringspremie		127 252	182 701	175 000	185 000
7751 Eiendomsskatt		1 732	1 732	0	2 000
7770 Bank- og kortgebyr		3 169	7 512	0	8 000
7771 Fakturagebyr		0	4 779	0	0
7790 Annen kostnad		79 726	55 058	15 000	15 000
7799 Rydding i reskontro		-2	629	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	232 028	-21 245	325 000	388 000
6600 Reparasjon og vedlikehold byg		58 388	-184 971	150 000	162 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		2 357	35 749	0	10 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		8 534	900	0	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig ankl		0	876	0	1 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		15 068	55 490	50 000	50 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		153 245	60 616	20 000	50 000
6606 Drift/vedlikehold vaskerianleg		0	4 854	0	5 000
6607 Drift/vedlikehold ventilasjons		0	0	100 000	100 000
6610 Drift/vedlikehold parkeringsar		0	3 278	0	5 000
6614 Egenandel forsikring		-6 050	0	0	0
6615 Kostnader dugnader		486	1 962	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 591 075	1 281 342	1 756 350	1 662 313
Driftsresultat		195 789	528 496	170 094	252 077
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		5 306	1 288	4 000	4 000
8050 Annen renteinntekt		418	124	0	0
8051 Renteinntekter bank		4 888	1 164	4 000	4 000
Annen rentekostnad		84 095	75 388	88 000	62 741
8150 Annen rentekostnad		0	7 048	0	0

# RESULTATREGNSKAP

## Sameiet Røahagan 1 C

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8151 Rentekostnader lån		84 095	68 250	88 000	62 741
8170 Annen finanskostnad		0	90	0	0
Resultat av finansposter	5	-78 789	-74 100	-84 000	-58 741
Ordinært resultat før skattekostnad		117 000	454 396	86 094	193 337
Ordinært resultat		117 000	454 396	86 094	193 337
Årsresultat		117 000	454 396	86 094	193 337
OVERFØRINGER					
Sum overføringer		117 000	454 395	0	0

# BALANSE

## Sameiet Røahagan 1 C

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	217 282	217 282
1102 Næringsseksjon		217 282	217 282
Sum varige driftsmidler		217 282	217 282
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
1342 Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		217 582	217 582
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	129 472	9 639
1500 Kundefordringer		129 472	9 639
Andre kortsiktige fordringer		389 817	33 437
1390 Andre fordringer		300 000	0
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		89 817	33 437
Sum fordringer		519 290	43 076
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	234 598	388 607
1920 Driftskonto (9493.06.05640)		234 586	0
1921 Sparekonti (9493.06.05667)		8	0
1922 Driftskonto DNB (7131.06.20208)		0	323 221
1929 Sparebanken Sør		0	65 446
1950 Skattetrekkskonto		4	-60
Sum omløpsmidler		753 887	431 683
Sum eiendeler		971 469	649 265

# BALANSE

## Sameiet Røahagan 1 C

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 400 501	-1 854 896
2080 Udekket tap		-1 400 501	-1 854 896
Sum opptjent egenkapital		-1 400 501	-1 854 896
Sum egenkapital	9	-1 400 501	-1 854 896
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 996 812	2 086 164
2240 Pantelån		1 996 812	2 086 164
Sum annen langsiktig gjeld		1 996 812	2 086 164
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		173 413	-3 827
2400 Leverandørgjeld		173 413	-3 827
Skyldig offentlige avgifter		0	38
2600 Forskuddstrekk		0	-60
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		0	98
Annen kortsiktig gjeld	11	201 744	421 785
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		30	66
2900 Forskudd fra kunder		141 973	0
2940 Skyldige feriepenger		677	467
2950 Påløpt rente		0	5 344
2960 Påløpte kostnad		34 574	334 574
2971 Forskudd		0	45 488
2990 Annen kortsiktig gjeld		24 491	35 846
Sum kortsiktig gjeld		375 157	417 996
Sum gjeld		2 371 969	2 504 160
Sum egenkapital og gjeld		971 469	649 264

Røa, 31.05.2021  
Styret i Sameiet Røahagan 1 C

Arne Cornelius Kolstad /s/  
styreleder

Rita Ter Jung /s/  
styremedlem

Bente Ingeborg Aamodt /s/  
styremedlem

Erik Aschehoug /s/  
styremedlem

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som næringsseksjoner m.m vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, fellesvaskeri, leieinntekt fra næringsseksjon.

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Styrehonorar vedtatt på fjorårets årsmøter er utbetalt i 2020. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 0

#### NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr -21 245,- på reparasjon og vedlikehold. Årsaken er at sameiet i 2018 hadde avsatt et beløp kr 300 000 vedrørende takteking. Den opprinnelige leverandøren fullførte imidlertid ikke arbeidet og beløpet kr 300 000 er reversert i 2020. Øvrige kostnader reparasjon og vedlikehold gjelder serviceavtaler, utearealer og mindre reparasjoner.

#### NOTE 5 FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr-1 288,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr75 388,-, hvorav 68 250,- gjelder rentekostnader på lån.

#### NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Næringsseksjonen er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av seksjonen.. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null.

#### NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer. Av beløpet utgjør 41 245,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 170 717. Sistnevnte beløp inkluderer ikke forfalte kundefordringer kr 130 330 som gjelder fellekostnader januar 2021.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett og et avdrag lån som ble trukket i januar 2021.
- I tillegg ble det den 28.desember feilaktig overført et beløp kr 300 000 fra Sameiet Røahagan til Røa Have Boligsameie. Beløpet ble tilbakebetalt 6.januar 2021.

#### NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 234 598,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.06.05640	234 586	0
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.06.05667	8	0
1922	Driftskonto DNB	7131.06.20208		323 221
1929	Sparebanken Sør			65 446
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.06.05659	4	-60
			234 598	388 607

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1 400 501,- korrigert for faktisk resultat 2020.

Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Inngående balanse	-1 854 895	-1 971 895
Fra årets resultat	454 394	117 000
Faktisk egenkapital hittil år	-1 400 501	-1 854 895

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 378 730 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	429 472	9 639
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	89 817	33 437
Bankinnskudd, kontanter og lignende	234 598	388 607
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>753 887</b>	<b>431 683</b>
Leverandørgjeld	-173 413	3 827
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-38
Annen kortsiktig gjeld	-201 744	-421 785
<b>Disponible midler</b>	<b>378 730</b>	<b>13 687</b>

#### NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: DNB.

Lånnummer 1213.37.48111

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, gjenstående løpetid 16 år og 1 måned.

Årlig rentesats: 3,2%

Utbetalingsdato: 2016

Dato siste termin: 10.11.2036

Forfall senere enn 5 år: kr 1 454 422

#### NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepengar, felleskostnader fakturert desember gjeldende for januar 2021.





Til årsmøtet i Sameiet Røahagan 1 C

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Røahagan 1 Cs årsregnskap som viser et overskudd på kr 454 396. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### 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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. Juni 2021  
KPMG AS

Wiig, Svein  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

**Svein Christian Wiig**

**Statsautorisert revisor**

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-06-03 11:58:08Z



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/validate>

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### Sak 6.1 Forslag fra styret om bruksendring av søppelrom

**Bakgrunn:** Systemet med søppelsjakter og beholdere inne er blitt gradvis mer arbeidskrevende og kostbart å drifte. Det ble også etter hvert svært uhygienisk, noe som gikk ut over arbeidsmiljøet til vaktmester og styremedlemmer. Styret besluttet derfor å erstatte dette systemet med en enkel, stor beholder på parkeringsplassen. Søppelrommene ble midlertidig tatt i bruk som sykkelgarasje. Dette har fungert greit, men det trengs tilpasning med stativer og adkomst..

**Styrets forslag til vedtak:**

Bruksendringen fra søppelrom til sykkelgarasje stadfestes. Rommene tilpasses til den nye funksjonen med stativer, endring av dørlåser og eventuelt videoovervåking. Skillevegger rives hvis det viser seg hensiktsmessig. Det settes av inntil 25 000 kr til dette arbeidet.

### Sak 6.2 Forslag fra styret til årsmøtet om regler for bruk av sykkelgarasje

Styret har søkt råd om innredning og regler for bruk av sykkelgarasje og har følgende forslag til tekst.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende føyes inn i husreglene:

#### Sykkelgarasje

Sykkelgarasjen skal brukes til sykler og sammenleggbare rullestoler. Disse skal merkes tydelig med navn og nummer på leilighet. Sykler og rullestoler som ikke er merket, kan bli gitt bort til ombruk.

Syklene skal plasseres i ledige stativer hvis mulig. Stativene nærmest stikkontaktene i det ytre rommet bør forbeholdes elektriske sykler.

Gjenstander som ikke hører hjemme på sykkelen og er festet der, vil bli fjernet. Alle må bidra til å holde orden. Hensetting av søppel er ikke akseptabelt. Husk å sjekke at døren er låst!

### Sak 6.3 Forslag fra styret til årsmøtet om vedtektsendring

**Bakgrunn:** Styret foreslår en endring i vedtektenes §3 for å unngå vanskelige situasjoner i forbindelse med salg og utleie. Dels gjelder det å opprettholde aldersvilkåret i forbindelse med salg og utleie/utlån, men i 2020 ble det overdratt en seksjon som var i strid med denne paragrafen som angir at en seksjonseier kun kan eie én seksjon. Kjøpet ble gjennomført og styret har krevd at seksjonen selges. Saken løses i minnelighet, men dette er potensielt konfliktfylt, arbeidskrevende, tar lang tid og kan medføre utgifter for sameiet. For å unngå slike situasjoner i fremtiden foreslår styret en endring av vedtektene.

**Styrets forslag til vedtak:**

§3 i vedtektene lyder:

#### §3 Rettslig rådighet over seksjon

Bade fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, dog kan ingen eie mer enn én seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den rettslige råderetten er likevel slik at salg av en seksjon bare er tillatt når erververen på tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakt har fylt 55 år. Videre kan en seksjon som erverves etter

15.april 1999, ikke brukes av en person som ikke har fylt 55 år. Denne innskrenkningen gjelder ikke for seksjon nr. 2.

Styret kan etter søknad fra en seksjonseier dispensere fra dette forbudet.

Salg eller utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel for

2021.08 Styremøte Styremøte - Side 3 innflytting/overtagelse av leiligheten finner sted.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, for leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

### **§3 foreslås endret til (endring er uthevet i kursiv):**

#### **§3 Rettslig rådighet over seksjon**

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, dog kan ingen eie mer enn én seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den rettslige råderetten er likevel slik at salg av en seksjon bare er tillatt når erververen på tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakt har fylt 55 år. Videre kan en seksjon som erverves etter 15.april 1999, ikke brukes av en person som ikke har fylt 55 år. Denne innskrenkningen gjelder ikke for seksjon nr. 2.

Styret kan etter søknad fra en seksjonseier dispensere fra dette forbudet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. **Salg eller utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel for innflytting/overtagelse av leiligheten finner sted.**

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

## **7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN**

Arne Kolstad, styreleder (på valg til 2023)

Erik Aschehoug, styremedlem (på valg til 2023)

Rita ter Jung, styremedlem (til 2022)

Bente Aamodt, styremedlem (til 2022)

Solveig Jacobsen, varamedlem (på valg til 2022)

Valgkomite:

Judith Sommerseth (på valg til 2022)

Pål Magne Johansen (på valg til 2022)

## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Røahagan 1C den 25.08.2021

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------





STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

