



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 876 568	2 409 256
Sum inntekter		2 876 568	2 409 256
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 895 451	1 641 353
Sum kostnader		3 089 421	1 835 323
Driftsresultat		-212 853	573 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 954	9 608
Sum finansinntekter		23 954	9 608
Annen finanskostnad		399 474	270 368
Sum finanskostnader		399 474	270 368
Netto finans		-375 520	-260 760
Resultat før skattekostnad		-588 373	313 173
Årsresultat		-588 373	313 173
Totalresultat		-588 373	313 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-588 373	313 173
Sum overføringer og disponeringer		-588 373	313 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			35
Andre fordringer		3 586	296 880
Sum fordringer		3 586	296 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 773	1 366 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 773	1 366 344
Sum omløpsmidler		1 217 359	1 663 259
SUM EIENDELER		1 217 359	1 663 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 082 484	4 494 111
Sum opptjent egenkapital		-5 082 484	-4 494 111
Sum egenkapital		-5 082 484	-4 494 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 106 730	6 193 736
Sum annen langsiktig gjeld		6 106 730	6 193 736
Sum langsiktig gjeld		6 106 730	6 193 736
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 653	1 918
Leverandørgjeld		129 618	-54 914
Annen kortsiktig gjeld		17 842	16 630
Sum kortsiktig gjeld		193 113	-36 366
Sum gjeld		6 299 843	6 157 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 359	1 663 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366293

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 876 568	2 409 256
Sum inntekter		2 876 568	2 409 256
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 895 451	1 641 353
Sum kostnader		3 089 421	1 835 323
Driftsresultat		-212 853	573 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 954	9 608
Sum finansinntekter		23 954	9 608
Annen finanskostnad		399 474	270 368
Sum finanskostnader		399 474	270 368
Netto finans		-375 520	-260 760
Resultat før skattekostnad		-588 373	313 173
Årsresultat		-588 373	313 173
Totalresultat		-588 373	313 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-588 373	313 173
Sum overføringer og disponeringer		-588 373	313 173



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			35
Andre fordringer		3 586	296 880
Sum fordringer		3 586	296 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 773	1 366 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 773	1 366 344
Sum omløpsmidler		1 217 359	1 663 259
SUM EIENDELER		1 217 359	1 663 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 082 484	4 494 111
Sum opptjent egenkapital		-5 082 484	-4 494 111



Sum egenkapital	-5 082 484	-4 494 111
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 106 730	6 193 736
Sum annen langsiktig gjeld	6 106 730	6 193 736
Sum langsiktig gjeld	6 106 730	6 193 736
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 653	1 918
Leverandørgjeld	129 618	-54 914
Annen kortsiktig gjeld	17 842	16 630
Sum kortsiktig gjeld	193 113	-36 366
Sum gjeld	6 299 843	6 157 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 217 359	1 663 259



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7653

Sameiet Rasta Terrasse



Velkommen til årsmøte i Sameiet Rasta Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, Rasta skole, biblioteket.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rasta Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Gullesen Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket med egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. 7653 Sameiet Rasta Terrasse 13.03.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidun Valen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rolf Eriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wenche Thoen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidun Valen	Rastafaret 8
Styremedlem	Eva Botten	Rastafaret 6
Styremedlem	Rolf Eriksen	Rastafaret 8
Varamedlem	Wenche Thoen	Rastafaret 6

Valgkomiteen

Erik Hulback	Rastafaret 8
--------------	--------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rastaterrasse@styreverrommet.no. Se Sameiet Rasta Terrasses hjemmeside på www.vibbo.no/7653 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rasta Terrasse

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Rasta Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990045631, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 661

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

Sameiet Rasta Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2023

- Det er avholdt 12 styremøter.
- Ordinært årsmøte ble gjennomført 16.mars på Rasta skole
- Vårdugnad 10. og 11. mai som ble avsluttet med grilling mellom blokkene
- Kontainer for kasting av annet avfall ble bestilt som et tilbud til husstandene, noe mange benyttet seg av.
- Budsjettmøte ble avholdt 25. oktober. Andreas Gullesten Mossige fra OBOS deltok på Teams.
- søndag 3. desember ble julegranen og lysene ute på gjerdet mellom blokkene tent.

Vedlikehold

I 2023 av året har det blitt foretatt følgende større vedlikehold:

- Treverk utvendig på blokkene ble beiset av Alfa malermester. Alle eiere fikk tilbud om å kjøpe tjenesten å beise innvendig på alle balkonger. De som tidligere ikke har vedlikeholdt sine balkonger ble pålagt å gjøre dette i 2023 eller kjøpe tjenesten fra Alfa.
- Søppelskuret ble beiset og råttent treverk ble fjernet. I løpet av 2023 kom det nye regler for kast av matavfall i egne beholdere. Det ble flere beholdere til matavfall. Vi blendet den ene døra for å gi plass til nye beholdere og byttet ut den andre døra med ny dør.
- Alle lamper i trappegangene ble byttet til LED- lamper.
- Byttet fjær og portåpner på garasjeporten.
- Satt inn nye nøkkelbrytere på utsiden av begge oppgangsdørene.

Diverse vedlikehold/service i 2023

- GK Inneklima har kontrollert ventilasjonsvifter på loftet og byttet defekte viftemotorer.
- Ingeborg Beslag & Låssystemer har hatt befaring/sjekk av felles låssystemer.
- Otis har gjennomført vedlikehold av heiser
- Heiskontrollen utfører obligatorisk akkreditert kontroll av heisene med 2 års mellomrom. Kontrollen ble utført i 2023.
- Assemblin har foretatt service på alle gasspeiser i perioden 28. august til 30. august. Assemblin samarbeider med Norsk Gassnett, slik at utvendig kontroll av gasskap foretas samtidig som service på gasspeisene utføres.
- Firesafe AS har gjennomført service på slukkeutstyr i garasjen
- Ateam Inneklimaservice har foretatt avtalt service på avfukteranlegget i garasjen.
- Toma har gjennomført garasjevask i juni.



Sameiets øvrige avtaler

Telia – Kabeltv og bredbånd Avtalen forlenget fram til ny avtale fra 1. februar 2024.

Entelios – Strøm gjennom OBOS som gjelder fellesarealer, oppganger, korridorer, garasje og felles tekniske installasjoner.

Toma – Driftstjenester med vaktmester, renhold og sesongtjenester

Rosings Industrier AS – Service garasjeport.

Elaway – drift av elbilladere i garasjen.

Planer for 2024

I 2024 er det planlagt følgende:

Ny garasjeport

Det har vært flere utfordringer med garasjeporten i 2023. I løpet av våren 2024 vil vi innhente tilbud på ny garasjeport.

Brannvarslere og slukkeutstyr

Våren 2015 ble det installert brannvarslere i alle leiligheter som skulle ha driftstid på ca. 10 år. Høsten 2024 vil det bli installert nye brannvarslere, uavhengig av hva som er i leiligheten fra før. Det vil også bli ettersyn av slukkeutstyr.

TV og bredbånd

Vi har fornyet avtalen med Telia for 3 år fra 1. februar 2024. Samme pris og ny bredbåndsruter. Antenneutganger i leilighetene skal byttes i løpet av februar/mars 2024.

Service gasspeis

Assemblin har sagt opp serviceavtalen med Sameiet med virkning fra 1. april 2024. Vi har inngått ny avtale med RMB.

BUDSJETTERING FOR 2024

Energibesparelser

Styret har søkelys på muligheter for å spare strømkostnadene.

Det blir løpende vurdert kartlagt utskifting av gamle lysarmaturer til LED og med bevegelsessensor, der det er fornuftig.

Kommunale avgifter

Styret ønsker å bidra til å holde kostnadene nede. Kommunens økning av vann- og avløpskostnader gjør at vi må være bevisste på eget vannforbruk. Det er installert måler for Sameiet, og kostnadene regnes ut fra forbruk. Under perioden med svært høye strømutgifter i 2022 kunne vi måle at vannforbruket gikk ned, men det er nå økt igjen.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Maling av treverk og oppgradering av søppelhus	Alt utvending treverk ble malt. Alle beboere fikk tilbud om å kjøpe tjeneste for maling innvendig på egen balkong. Søppelhuset ble malt og reparert en av dørene fjernet for å gi plass til nye avfallsbeholdere.
------	--	---



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i innkrevde beløp for Kabel-TV som følge av økte kostnader tilknyttet denne gjeldende fra mai 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Se note 8 for ytterligere spesifisering av totalkostnader for denne kostnadsposten.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkningene som ikke ble inntatt i budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 024 246.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er lagt til grunn en økning i vann og avløpsavgiften på ca. 17 %, og 5 % økning på renovasjon. Etter at budsjettet ble vedtatt av styret, meldte Lørenskog om at prisen på vann går opp med 48,2 %. Gebyrene for avløp, renovasjon og feiing øker med henholdsvis 4, 9 og 14,7%. Det er derfor forventet at sameiet vil ha høyere kostnader tilknyttet kommunale avgifter enn hva som ble lagt til grunn da budsjetteringen ble gjort høsten 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rasta Terrasse.

Lån

Sameiet Rasta Terrasse har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RASTA TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RASTA TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U5AJ-3TQ4B-MGZAE-FOXMH-44004-V2EVT



SAMEIET RASTA TERRASSE ORG.NR. 990 045 631, KUNDENR. 7653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 644 588	2 378 856	2 608 000	2 786 000
Innbetalinger		12 000	0	0	0
Andre inntekter	3	219 980	30 400	32 000	32 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 876 568	2 409 256	2 640 000	2 818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 849	-7 856	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-77 193	-74 213	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-76 397	-23 486	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 208 016	-199 303	-672 000	-257 000
Forsikringer		-185 275	-169 052	-186 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-610 464	-488 380	-578 000	-685 000
Energi/tyring		-56 178	-81 893	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 045	-264 060	-298 000	-323 500
Andre driftskostnader	10	-363 034	-333 111	-312 000	-327 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 089 421	-1 835 323	-2 459 000	-2 181 200
DRIFTSRESULTAT		-212 853	573 933	181 000	636 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 954	9 608	0	0
Finanskostnader	12	-399 474	-270 368	-333 600	-440 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-375 520	-260 760	-333 600	-440 000
ÅRSRESULTAT		-588 373	313 173	-152 600	196 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	313 173		
Udekket tap		-588 373	0		



SAMEIET RASTA TERRASSE
ORG.NR. 990 045 631, KUNDENR. 7653

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 586	90
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	296 790
Driftskonto OBOS-banken		659 346	333 031
Sparekonto OBOS-banken		554 427	1 033 313
SUM OMLØPSMIDLER		1 217 359	1 663 259
SUM EIENDELER		1 217 359	1 663 259
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 082 484	-4 494 111
SUM EGENKAPITAL		-5 082 484	-4 494 111
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 106 730	6 193 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 106 730	6 193 736
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 842	16 630
Leverandørgjeld		129 618	-54 914
Påløpte renter		38 749	1 918
Påløpte avdrag		6 904	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 113	-36 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 359	1 663 259
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 14.02.2024
Styret i Sameiet Rasta Terrasse

Reidun Valen /s/

Eva Botten /s/

Rolf Eriksen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 298 864
Kabel-TV	308 200
Infrastruktur Elbil-ladere	37 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 644 588

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel servicebesøk	4 000
Service gasspeis 2023	30 400
Maling av balkong - Videre fakturering	185 000
Nøkler	580
SUM ANDRE INNETEKTER	219 980

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 849.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 647
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 751
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-76 397
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-921 444
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-40 543
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 930
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 400
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 439
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 152
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 979
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 208 016
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-369 352
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-241 112
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-610 464
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 222
Diverse leiekostnader/leasing	-38 478
Vaktmestertjenester	-54 584
Renhold ved firmaer	-148 031
Snørydding	-61 701
Gressklipping	-36 262
Andre fremmede tjenester	-722
Kopieringsmateriell	-276
Trykksaker	-2 476
Andre kontorkostnader	-2 455
Telefon, annet	-243
Porto	-1 380
Bank- og kortgebyr	-3 167
Velferdskostnader	-4 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 034

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 624
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 114
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
SUM FINANSINTEKTER	23 954

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-399 474
SUM FINANSKOSTNADER	-399 474

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 493 147	
Nedbetalt tidligere	299 411	
Nedbetalt i år	87 006	
		-6 106 730
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 106 730



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 7653 Selskapsnavn: Sameiet Rasta Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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