



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 386 939
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
Forretningsadresse: Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 689 016	1 648 315
Sum inntekter		1 689 016	1 648 315
Kostnader			
Lønnskostnad		114 488	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 884
Annen driftskostnad		1 367 360	1 617 437
Sum kostnader		1 481 848	1 737 421
Driftsresultat		207 169	-89 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 297	26 389
Sum finansinntekter		30 297	26 389
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 297	26 389
Ordinært resultat før skattekostnad		237 466	-62 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 466	-62 717
Årsresultat		237 466	-62 717
Totalresultat		237 466	-62 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 466	-62 717
Sum overføringer og disponeringer		237 466	-62 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 674
Andre fordringer		88 895	87 213
Sum fordringer		88 930	90 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 518	657 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 518	657 412
Sum omløpsmidler		936 448	748 299
SUM EIENDELER		936 449	748 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		894 809	657 344
Sum opptjent egenkapital		894 809	657 344
Sum egenkapital		894 809	657 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 163	74 444
Annen kortsiktig gjeld		8 477	16 513
Sum kortsiktig gjeld		41 640	90 957
Sum gjeld		41 640	90 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 449	748 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358920

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 386 939
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
Forretningsadresse: Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 689 016	1 648 315
Sum inntekter		1 689 016	1 648 315
Kostnader			
Lønnskostnad		114 488	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 884
Annen driftskostnad		1 367 360	1 617 437
Sum kostnader		1 481 848	1 737 421
Driftsresultat		207 169	-89 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 297	26 389
Sum finansinntekter		30 297	26 389
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 297	26 389
Ordinært resultat før skattekostnad		237 466	-62 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 466	-62 717
Årsresultat		237 466	-62 717
Totalresultat		237 466	-62 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 466	-62 717
Sum overføringer og disponeringer		237 466	-62 717



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 674
Andre fordringer		88 895	87 213
Sum fordringer		88 930	90 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 518	657 412
Sum omløpsmidler		936 448	748 299
SUM EIENDELER		936 449	748 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	894 809	657 344
Sum opptjent egenkapital	894 809	657 344
Sum egenkapital	894 809	657 344
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	33 163	74 444
Annen kortsiktig gjeld	8 477	16 513
Sum kortsiktig gjeld	41 640	90 957
Sum gjeld	41 640	90 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	936 449	748 300



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

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



Årsmøte 2023

4158 Vestre Ramstad Terrasse Bs





Til seksjonseierne i Vestre Ramstad Terrasse Bs

Velkommen til årsmøte, torsdag 16.mars 2023 kl. 18.00 i Langhuset.

Etter avslutning av det ordinære årsmøte innkalles til et beboermøte. Om du har noe på hjertet som vedrører sameiet på en eller annen måte er det fint om du deltar her.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestre Ramstad Terrasse Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vestre Ramstad Terrasse Bs
avholdes torsdag 16.mars 2023 kl. 18.00 i Langhuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjesteparkeringsplasser.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Vestre Ramstad Terrasse Bs

Reidulf Kristiansen Kari Bente Haulan John Lerskau

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidulf Kristiansen	Ramstad Terrasse 11
Styremedlem	Kari Bente Haulan	Ramstad Terrasse 11
Styremedlem	John Lerskau	Ramstad Terrasse 11
Varamedlem	Gunnar Larsen	Ramstad Terrasse 11
Varamedlem	Arvid Nymoen	Ramstad Terrasse 11

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 Vestre Ramstad Terrasse Bs

Sameiet består av 57 seksjoner.

Vestre Ramstad Terrasse Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986386939, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

120 147

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

Vestre Ramstad Terrasse Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Årsberetning 2022

Styrets arbeid

Det sittende styret har nå vært i aksjon siden ekstraordinært årsmøte i april 2022, og vi har gjennom året hatt 6 styremøter hvor vi har behandlet større og mindre saker. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og årsregnskapsmøte med OBOS v/forretningsfører.

Styret benytter seg av **Styrommet.no** som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Styreleder har brukt en god del tid for å oppdatere Styrommet.no med informasjon og dokumentasjon, samt serviceavtaler vi har med leverandører. Alle avtaler har blitt gjennomgått og sjekket opp mot fakturaer vi betaler for tjenester som er levert. Et par avtaler har blitt reforhandlet, og et grovt avvik gjorde at vi fikk refundert et stort beløp.

Av informasjon til beboerne fra styret ble det sendt ut *Vår-informasjon* i slutten av april, og *Julehilsen* i midten av desember, begge på Vibbo, og i tillegg i postkassene og som oppslag i gangene. I tillegg har det blitt lagt ut enkelte nyheter og informasjon på Vibbo.

På forrige årsmøte var det utfordrende å få valgt inn styreleder, men med litt «lobbyvirksomhet» i sameiet kom det nye styret på plass etter ekstraordinært årsmøte i april. Styret består i dag kun av beboere i nummer 11. Det eksisterer ikke en valgkomité. Dette vil kunne gjøre det vanskelig å få på plass styremedlemmer ved senere valg, samt sikre en overlapping og erfaringsoverføring i styrearbeidet. Det sittende styret vil oppfordre alle til å gjøre en vurdering om de vil bidra for felleskapet med å ta verv i valgkomitéen, samt allerede nå vurdere deltakelse i styret i fremtiden.

Vibbo

Styret vil oppfordre alle beboere til å oppdatere informasjon og kontaktdetaljer (rett beboer, eventuelle leietakere, telefonnummer og e-post adresser) på Vibbo. Dette vil gjøre det lettere for styret og nå alle beboere med viktig informasjon raskt og effektivt. **Legg gjerne til pårørende også.** Da vil de kunne bistå dersom det kommer viktig informasjon om dere er bortreist eller lignende.

PS: Viktig informasjon vil fortsatt komme i postkassene og som oppslag.

Fellesutgifter

Varsel om økning av fellesutgifter ble sendt ut i oktober. Økningen fra 01.01.2023 er 6%. Dette er for å dekke opp for økte kostnader og strømpriser, og for å fortsatt kunne bygge en buffer mot fremtidige vedlikeholdskostnader.

Bredbånd/TV økte med Kr 28,- pr mnd. fra 01.01.2023, og i tillegg kom ytterligere en økning på Kr 30,- pr mnd. fra 01.03.2023. Dette ble begrunnet av Telenor i den generelle prisveksten i samfunnet.

Prisen på vår kollektive avtale med Telenor er pr 01.03.2023 er Kr. 542,- pr mnd. Dette er fortsatt en god pris sammenlignet med andre aktører i markedet og den prisen andre har i en «ikke-kollektiv» avtale.

I forbindelse med manglende leveranse av TV2 sine kanaler i desember 2021 og januar 2022 tok styret kontakt med Telenor og vi fikk refundert **Kr 5.700,-**



Eierskifte

Det har vært 2 eierskifter i sameiet i 2022. En i nummer 9 og en i 11. Styret ønsker nye eiere velkommen i sameiet!

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester, inkludert snøbrøyting/strøing og gressklipping blir utført av *Facilitec AS*. Etter samtaler med flere av beboerne har det vært noe misnøye med gressklippingen i sommer. Dette, opp mot kostandene for avtalen, gjorde at styreleder tok en gjennomgang av avtalen sammen med *Facilitec AS* om hva vi forventer levert, og hvordan vi vil ha arbeidet utført. Vi hadde også to befaringer med *Facilitec AS* sammen med styret i *Ramstad terrasse BS* (Nr. 3 og 5) som også benytter samme firma. Med god hjelp av Dag Henry Olsen i nummer 9, som har full oversikt over hvilke dager det blir klippet plen, leverte styreleder klage på dårlig og manglende plenklipp for sommeren 2022. «Manglende leveranse av avtalte tjeneste» ble refundert med **Kr. 62.500,-**

I forbindelse med gjennomgangen av avtale opp mot tidligere fakturaer fra *Facilitec AS* avdekket styreleder at sameiet siden mars 2021 frem til mai 2022 hadde blitt fakturert for mye i henhold til forrige avtale. Fra mars 2021 var renhold av fellesareal trukket ut av kontrakten uten at dette var gjenspeilet i fakturaene. *Facilitec AS* «la seg flat» og beklaget det som hadde skjedd. Sameiet fikk refundert ca. **Kr. 106.000,-** for dette.

Det ble forhandlet frem ny avtale med *Facilitec AS*, gjeldende fra 11. oktober 2022. Denne ble godkjent i styremøte 10. oktober. I den nye avtalen er **vask av garasjeanlegg** inkludert, istedenfor feiing som tidligere. I den forbindelse vil styret igjen minne om følgende:

- Oppbevaring i garasjeanlegget: Tildelte parkeringsplasser skal kun brukes til eget eller gjesters kjøretøy. Oppbevaring av brannfarlig materiale som bensin, gass eller lignende er ikke tillatt. Det er ikke anledning til å oppbevare annet enn materiell/utstyr tilhørende kjøretøyet. Eventuelle møbler, ved eller annet som lagres i garasjene må fjernes. Dette også med tanke på brannfare.

Renhold – Matter

I fellesområder utføres rengjøring på fredager av firmaet *Insider Facility Solutions AS*. I tillegg har styret avtale med *Stil Tekstilservice AS* for dørmatter i fellesareal. Det ble for vintermånedene bestilt 2 ekstra matter i 4. etg etter et uhell på glatt gulv i nummer 11 tidligere i vinter.

HMS, brannsikring og beredskap

Styret har ansvar for HMS og internkontroll i fellesarealer. Å jobbe forebyggende med brannsikkerhet er en stor del av dette og skal dokumenteres skriftlig. Årlig kontroll av brannsikkerhet for fellesarealene blir utført av *Firesafe AS*, og for det elektriske anlegget er det inngått en ny serviceavtale med *El-Kontakten AS, Langhus*. Brannforebyggende informasjon er sendt ut til alle boligeiere i desember. HMS arbeidet er utført av styret i henhold til OBOS sine retningslinjer og følges opp på Styrommet.no.

Hjertestartere

Det er montert hjertestartere ved heisen i 1. etasjen i begge blokkene. Disse blir regelmessig kontrollert, og batterier blir byttet i henhold til serviceplan. Disse er registrert i hjertestarterregisteret og 113.no. Service følges også opp i sameiets HMS-portal på Styrommet.no. Helge Johan Stø i nummer 9 har tatt på seg oppgaven med å sjekke disse jevnlig samt bytte batterier i henhold til serviceavtale. Takk til Helge Johan for denne jobben!



Heis

Service blir regelmessig utført av *Kone AS* og kontroll har blitt utført av *Heiskontrollen AS*. Avvik på forrige kontroll ble utbedret i mai 2022.

Heisenes alarmanlegg, basert på gamle fastlinjer fra Telenor, ble byttet ut mot GSM-alarmer i oktober. Dette ble en stor kostnad for sameiet, men var helt nødvendig da Telenor legger ned fastlinjenettet.

Ny serviceavtale med *Kone AS* er fremforhandlet og gjelder fra 1. februar 2023. Den nye avtalen er gjort med OBOS-rabatt og sameiet får en bedre avtale og sparer **ca Kr 6200,-** pr år.

VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)

Det er tidligere sendt ut informasjon hvor det spesielt er lagt vekt på sjekk av VVS-installasjoner, samt det å **unngå å helle matfett** og annet i avløpene. Styret ønsker å presisere at det er beboers ansvar å kontrollere, og eventuelt skifte ut, defekte VVS-installasjoner i egen leilighet.

Aktiv Ventilasjon AS gjennomførte i april 2022 en sjekk av ventilasjonsanlegget på noen tilfeldig utvalgte leiligheter. Det ble konstatert at anlegget virket rent og pent, og at det var ikke behov for rens.

Ny kontroll vil bli gjennomført igjen om 2-3 år. Dette følges opp i Styrevernet.no.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen fra *OPAK AS* fra februar 2020 er fortsatt aktuell for sameiet og styret bruker denne som grunnlag for planlegging av større og mindre vedlikehold/rehabilitering fremover. Denne vil legge føringer for de prioriteringer sameiet vil måtte gjøre, og hvilke finansieringsmuligheter som finnes. Større kostnader vil kunne påløpe i årene som kommer, og dette er noe av grunnlaget for økningen av felleskostnader for 2023.

Grunn og fundamenter, fuktighet i garasjene

I vedlikeholdsplanen fra *OPAK AS* ble det påpekt behov for utredninger og mulige utbedringer av påvist fuktighet og vann i garasjer på nord- og sørsiden. Det ble innhentet tilbud på utbedringer som omfattet store gravearbeider og inngrep. Situasjonen med korona gjorde det utfordrende for det forrige styret å få kontakt med firmaer for befaring, og å finne firmaer som ønsket å gi tilbud på jobben. Kun ett tilbud ble levert og det ble anbefalt at nytt styre fulgte opp denne saken.

Det nye styret har tatt opp saken igjen, og etter kontakt med kommunen for kartlegging av eksisterende grunn og drenering, gjort nye vurderinger. Grunnen under bygningene består av selvdrenerende masse, og det vil være en stor kostnad forbundet med oppgradering av dreneringen rundt bygningene.

Gevinsten vil ikke stå i forhold til kostnaden.

Styret har fulgt opp områdene hvor det tidligere har vært fuktighet i garasjene, og slik det fremstår nå, tørker betongen fort opp med generelt god utlufting.

Det vil bli gjort enklere utbedringer med bytte av skadet grunnmursplast der det er behov for dette.

Dette vil bli forsøkt gjort på dugnad for å spare kostnader. Styret vil videre følge med om vanninntrengning og fuktighet er et problem og eventuelt fatte tiltak deretter.

Tak – slitasje/skader på takbelegg

I taket over inngangspartiet i nummer 11 var det for et par år siden en lekkasje. *OBOS-Prosjekt* var engasjert for å finne årsaken, og det ble gitt tilbud på utbedring.

Styret tok denne saken opp igjen sommeren 2022. Ny befaring og vurdering ble gjort, og nytt tilbud ble mottatt. Det ble bestemt at takpapp og beslag skulle byttes, og det skulle legges fall på den ytterste delen av taket. Denne jobben utført av *Follo Tak og vedlikehold AS* i slutten av november 2022.

Befaring av hovedtak ble foretatt mai 2021. Takene ble vurdert til å være i relativt god stand, men dette følges opp igjen med nye befaringer om et par år. I følge *OPAK* sin vedlikeholds-rapport kan det bli det en relativt stor kostnad for å utbedre tak og beslag på begge blokkene.



Dørpumper ved hovedinngangsdører og nøkkelsystem

Dørpumpene som er montert på hoveddører i nummer 9 og 11, samt «bakdør» i nummer 9, ble overtatt av sameiet fra Nordre Follo kommune /NAV Hjelpemiddelsentralen i 2021/-22. Så lenge det ikke er registrert brukere med behov for dørautomatikk hos kommunen, vil dette, og eventuelt vedlikehold måtte påkostes av sameiet.

Styret vil likevel prøve å kontakte kommunen/NAV for om mulig å få dekket oppgradering av hoveddører og bakdører i 2. etg. til automatisk åpning med nøkkel/brikke, da dørene er tunge å åpne. Dersom kommunen/NAV ikke dekker dette, vil styret vurdere om dette er en kostnad sameiet skal stå for.

Nøkkelsystemet i nummer 11 er utgått på dato, og dette blir byttet ut. Dette vil kun gjelde fellesdører/utgangsdører. Nøkler til leilighetene blir som før. Dette er planlagt gjennomført i februar/mars 2023

Strømstøtte og strømbesparelse

I forbindelse med styrets gjennomgang og beregning av strømpriser for å lade el-biler, ble det i juli 2022 gjort en gjennomgang av fakturaer for strøm og nettleie for foregående halvår. I denne forbindelse ble det oppdaget at sameiet ikke hadde fått den strømstøtten vi har krav på. Nettselskapet ble kontaktet og feilen ble rettet opp.

Strømstøtten fra desember 2021 til juni 2022 var på ca. **Kr. 34.000,-** Dette ble fikk vi tilbakebetalt. Som en kuriositet kan det nevnes at det totalt for 2022 har blitt utbetalt ca. **Kr. 104.700,-** i strømstøtte.

Prisen for å lade el-bil blir beregnet to ganger i året basert på faktiske kostnader de foregående 6 måneder.

Som et av momentene i *OPAK* sin vedlikeholds-rapport er det nevnt utskifting av lysarmaturer til vedlikeholdsfrie og strømbesparende LED-lys i fellesområder. I garasjene var det armaturer som var ødelagte, samt at det hyppig ble byttet lysrør. Etter innhenting av tilbud ble det på styremøte i desember -22 bestemt å bytte til LED-armaturer med bevegelsesstyring i garasjene. Denne jobben ble gjort i begynnelsen av januar 2023. Etter bare noen ukers drift kan vi allerede se store strømbesparelser. Bytte av annen belysning til LED-lys vil bli vurdert fortløpende.

Avfallsrom

Det er avfallsdunker for restavfall, papir, småelektrisk og dunk for glass og metall. Dunker har blitt merket og oppslag er på plass for å sørge for riktig sortering av avfall. Sortering av avfall fungerer bra, og rommet fremstår rent og ryddig. Takk til alle for dette!

Hageredskap

Hageredskap og stiger er plassert i avfallsrommet til utlån for beboerne. Kroker til redskapene er montert og alt skal settes/henges på plass etter bruk. Redskaper skal ikke fjernes fra sameiet.

Ressursgruppen

Består fortsatt av Arvid Nymoen, Tom Berg og Rune Jernberg. Gruppen har påtatt seg å gjøre diverse vedlikehold. Styret oppfordrer alle som har tid og lyst til å bidra i denne gruppen om å ta kontakt med en av gruppens medlemmer.

Dugnad

I 2022 ble det avholdt en dugnad, og tross regnvær var det godt oppmøte og god stemning, også under kaffe- kakeserveringen i garasjen etterpå. Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill til vårens dugnad, samt å møte opp når den tid kommer.

**Beplanting inngangsparti:**

Dagny & Gunnar, Bente, Wenche med flere i nr. 11, og Karin Berg i nr. 9 er de som i 2022 frivillig har sørget for at våre inngangspartier fremstår hyggelige og blomstrende. Takk til dere som sørger for beplanting og passer på at vi har et hyggelig inngangsparti.

Sommerfest

Sommerfesten ble gjennomført med stor suksess i juni. Tross gråvær ble det godt oppmøte i garasjen i nummer 11, med grillmat, quiz, allsang og god stemning. Styret ønsker å takke arrangementskomitéen: Håkon Berner, Kari Bente Haulan og Guro Skare Bekeng for en svært hyggelig og vel gjennomført fest!

Langhus den 13.februar 2023

Reidulf Kristiansen
Styreleder

Kari Bente Haulan
Styremedlem

John Lerskau
Styremedlem

Gunnar Larsen
Varamedlem

Arvid Nymoen
Varamedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på 237 466 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 894 808. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Ramstad Terrasse Bs.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vestre Ramstad Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Ramstad Terrasse Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 160	1 609 424	1 672 000	1 770 000
Andre inntekter	3	19 856	38 891	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 689 016	1 648 315	1 672 000	1 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 488	-14 100	-14 500	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	0	-5 884	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 625	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-2 750	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-137 835	-133 560	-135 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-32 405	-48 929	-20 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-236 594	-268 042	-587 500	-374 000
Forsikringer		-248 535	-221 468	-230 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-6 243	-71 796	-5 000	-5 000
Energi/fyring		-148 852	-124 392	-120 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 193	-324 371	-330 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-207 827	-418 253	-396 000	-345 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 481 848	-1 737 421	-1 945 000	-1 784 500
DRIFTSRESULTAT		207 169	-89 106	-273 000	500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 297	26 389	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 297	26 389	0	0
ÅRSRESULTAT		237 466	-62 717	-273 000	500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-62 717		
Til opptjent egenkapital		237 466	0		



VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS
ORG.NR. 986 386 939, KUNDENR. 4158

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		107	3 555
Kundefordringer		35	3 674
Forskuddsbetalte kostnader		88 788	83 658
Driftskonto OBOS-banken		390 165	253 872
Sparekonto OBOS-banken		151 615	150 356
Vedlikeholdsfond		305 738	253 185
SUM OMLØPSMIDLER		936 448	748 299
SUM EIENDELER		936 449	748 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		894 809	657 344
SUM EGENKAPITAL		894 809	657 344
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 477	16 513
Leverandørgjeld		33 163	74 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 640	90 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 449	748 300
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 15.02.2023
Styret i Vestre Ramstad Terrasse BS

Reidulf Kristiansen /s/

Kari Bente Haulan /s/

John Lerskau /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	1 330 104
Kollekt. Bredbånd/TV	331 056
Garasjeavgift	7 400
Garasje	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 669 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm - lading elbil	19 856
SUM ANDRE INNETEKTER	19 856

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

Arbeidsgiveravgift	-14 488
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 488

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 418
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 988
SUM KONSULENTHONORAR	-32 405

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 140
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 545
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 204
Kostnader dugnader	-1 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 594

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-6 243
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 243



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 252
Driftsmateriell	-576
Vaktmestertjenester	-88 223
Renhold ved firmaer	-83 242
Snørydding	-10 464
Andre fremmede tjenester	-3 284
Trykksaker	-1 849
Andre kontorkostnader	-6 000
Porto	-1 380
Bank- og kortgebyr	-3 294
Velferdskostnader	-5 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 827

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	635
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	310
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 508
Andre renteinntekter	32
SUM FINANSINTEKTER	30 297

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2018	26 474	
Avskrevet tidligere	-26 473	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1



[INNKOMNE FORSLAG]

Forslag fra Guro Skare Bekeng:

Gjesteparkeringsplassene inne garasjen i nummer 9 er svært smale (akkurat slik som det er for oss fastboende). Bilene har blitt generelt større og bredere de siste årene. Det medfører at det er utfordrende for en som ikke bruker plassen til daglig å parkere bilen der. Det er veldig sjeldent (bortimot aldri) at alle er i bruk på en gang. I garasjen i nummer 11 er gjesteparkeringene mye større, og der er det pr nå 4 romslige plasser.

Det foreslås å redusere antall gjesteplasser fra 5 smale til 3 brede, romslige plasser i garasjen i nummer 9

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget om å redusere antall gjesteplasser fra 5 smale til 3 brede, romslige plasser i garasjen i nummer 9, med følgende merknad: Parkeringsplass nummer 80 må beholdes med den størrelsen den har i dag, da denne er seksjonert og tilhører leilighet seksjon 56.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 70326825. 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.



4158 Vestre Ramstad Terrasse Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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