



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: 21.03.2024

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, 26.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 827 103	1 689 016
Sum inntekter		1 827 103	1 689 016
Kostnader			
Lønnskostnad		140 799	117 238
Annen driftskostnad		1 635 605	1 364 610
Sum kostnader		1 776 404	1 481 848
Driftsresultat		50 699	207 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 662	30 297
Sum finansinntekter		41 662	30 297
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 662	30 297
Resultat før skattekostnad		92 361	237 466
Årsresultat		92 361	237 466
Totalresultat		92 361	237 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 361	237 466
Sum overføringer og disponeringer		92 361	237 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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
Andre fordringer		249 170	88 895
Sum fordringer		249 170	88 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 488	847 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 488	847 518
Sum omløpsmidler		1 052 658	936 448
SUM EIENDELER		1 052 659	936 449

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			
Annen egenkapital		987 170	894 809
Sum opptjent egenkapital		987 170	894 809
Sum egenkapital		987 170	894 809
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		41 242	33 163
Annen kortsiktig gjeld		24 247	8 477
Sum kortsiktig gjeld		65 489	41 640
Sum gjeld		65 489	41 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 052 659	936 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371073

Enheten

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

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: 21.03.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 827 103	1 689 016
Sum inntekter		1 827 103	1 689 016
Kostnader			
Lønnskostnad		140 799	117 238
Annen driftskostnad		1 635 605	1 364 610
Sum kostnader		1 776 404	1 481 848
Driftsresultat		50 699	207 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 662	30 297
Sum finansinntekter		41 662	30 297
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 662	30 297
Resultat før skattekostnad		92 361	237 466
Årsresultat		92 361	237 466
Totalresultat		92 361	237 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 361	237 466
Sum overføringer og disponeringer		92 361	237 466



Organisasjonsnr: 986 386 939
VESTRE RAMSTAD TERRASSE BS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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
Andre fordringer		249 170	88 895
Sum fordringer		249 170	88 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		803 488	847 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 488	847 518
Sum omløpsmidler		1 052 658	936 448
SUM EIENDELER		1 052 659	936 449
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	987 170	894 809
Sum opptjent egenkapital	987 170	894 809
Sum egenkapital	987 170	894 809
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	41 242	33 163
Annen kortsiktig gjeld	24 247	8 477
Sum kortsiktig gjeld	65 489	41 640
Sum gjeld	65 489	41 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 052 659	936 449



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



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. 4158

Vestre Ramstad Terrasse Bs



Velkommen til årsmøte i Vestre Ramstad Terrasse Bs

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:

21. mars 2024 kl. 18:00, Langhuset.

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.

Beboermøte

Etter det ordinære årsmøte vil det bli holdt et beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Ramstad Terrasse Bs



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.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari Bente Haulan er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidulf Kristiansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Lerskau
- Kari Bente Haulan

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Larsen
- Guro Skare Bekeng



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Karin Berg	Ramstad Terrasse 9
Varamedlem	Gunnar Larsen	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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Årsberetning 2023

Vestre Ramstad terrasse BS

Styrets arbeid

Det sittende styret har vært i aksjon siden årsmøtet **16. mars 2023**, og har gjennom året hatt **5 styremøter** hvor vi har behandlet større og mindre saker. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte med vår OBOS forretningsfører.

Styret benytter seg av **Styrommet.no** som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Styreleder bruker dette som verktøy i styrearbeidet. Alle møtetreferat, e-poster og dokumenter, samt avtaler med leverandører blir arkivert her.

På forrige årsmøte ble deler av styret gjenvalgt for ett år. Et av medlemmene fortsatte på sitt andre år. Dette betyr at hele styret er på valg i år. Dette er svært uheldig med tanke på overlapping og erfaringsoverføring i styret dersom ingen vil ta gjenvalg.

Det eksisterer per nå ikke en valgkomité i sameiet.

Det sittende styret vil oppfordre alle til å vurdere om de vil bidra for felleskapet med verv i valgkomité, eller vurdere å stille til valg for verv i styret, i år eller neste år.

Vibbo

Styret vil gjenta oppfordringen til alle beboere om å oppdatere informasjon og kontaktdetaljer Vibbo. Det er enda noen av dere som **ikke** har lagt inn e-postadresse i Vibbo. **Dere oppfordres til å gjøre dette, dersom du/dere har e-post!** Dette gjør det lettere for styret og nå alle beboere med informasjon. Legg gjerne også til **pårørende i Vibbo**. Da vil de kunne bistå dersom det kommer viktig informasjon om dere er bortreist.

Fellesutgifter

Varsel om økning av fellesutgifter ble sendt ut i oktober. Økningen fra 01.01.2024 var 10%.

Dette skal dekke opp for økte kostnader, nødvendig vedlikehold og for å fortsatt kunne bygge en buffer mot fremtidige vedlikeholdskostnader.

Bredbånd/TV økte med Kr 43,- pr mnd. fra 01.01.2024.

Eierskifte

Det har vært tre eierskifter i sameiet i 2023. Ingen i nummer 9 og tre i nummer 11.

Styret ønsker nye eiere velkommen i sameiet!

Vaktmestertjenester

I avtalen med *Facilitec AS*, er **vask av garasjelegg** inkludert. Første vask ble gjennomført våren 2023 med gode resultater. I den forbindelse vil styret igjen minne om følgende før vårens vask:

- Oppbevaring i garasjelegget: 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 utstyr tilhørende kjøretøyet. Eventuelle møbler, ved eller annet som lagres i garasjene **MÅ fjernes**. Dette også med tanke på brannfare. Minner om at det blir bestilt kontainer til dugnaden dersom det er noe du vil kvitte deg med!



Renhold – Matter

I fellesområder utføres rengjøring på fredager av firmaet *Insider Facility Solutions AS*.

I tillegg har vi avtale med *Stil Tekstilservice AS* for bytte av dørmatter i fellesareal. I vintermånedene er det 2 ekstra matter i 4. etasje.

Vinteren kom litt tidlig i høst, men de 2 mattene kom på plass etter kontakt med Stil.

HMS, brannsikring og beredskap

Styret har ansvar for HMS og internkontroll i fellesarealer, ute og inne. HMS arbeidet utføres av styret i henhold til OBOS sine retningslinjer og følges opp på Styrerommet.no.

Å jobbe forebyggende med brannsikring er en stor del av dette og skal dokumenteres skriftlig. Årlig kontroll av brannsikring for fellesarealene har blitt utført av *Firesafe AS*. Kontroll av det elektriske anlegget av *El-Kontakten AS, Langhus*.

Brannforebyggende informasjon ble sendt ut til alle boligeiere i desember.

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 Styrerommet.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, også i år, til Helge Johan for denne jobben!

Heis

Service blir regelmessig utført av *Kone AS* og kontroll har blitt utført av *Heiskontrollen AS*.

Det var ingen større avvik på forrige kontroll i september 2023.

I juli ble begge heisene «slått ut». Mest sannsynlig skyltes dette uvær med torden som passerte området vårt. Det ble store kostnader, men heldigvis dekket forsikringen vår den største av disse regningene på drøye 90.000,-. Den andre på ca. 13.500,- fikk vi kreditert etter at styreleder klaget på dårlig service og manglende respons på oppringing til Kone sin alarmtelefon.

Heisene våre begynner å bli gamle, og det vil kunne være vrient og tidkrevende å skaffe reservedeler etter hvert. Dette vil også kunne føre til perioder med heis ute av drift, mens man venter på deler.

Kone AS, som vi har serviceavtale med, antyder levetid på slike heiser på 20-25 år. Oppgradering/renovering av heisene er noe vi må vurdere etter hvert dersom vedlikeholdskostnadene øker drastisk.

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.

Som en del av **HMS og brannforebyggende arbeide** ble det nå i **januar 2024** gjennomført stikkprøver av ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter, samt i garasjene.

Som følge av rapporten fra Aktiv Ventilasjon AS, som utførte denne kontrollen, har styret vedtatt at det skal gjennomføres rens, vedlikehold og noen videre utredninger i ventilasjonsanlegget.

Mer informasjon om hva som skal gjøres, pålegg om dette og kostnader, vil komme i eget skriv til hver enkelt seksjonseier.

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering/Vedlikeholdsplan fra **OPAK**, datert februar 2020, er fortsatt aktuell for sameiet.

Enkelte beboere har etterlyst presentasjon av denne rapporten. En representant fra OPAK vil selv legge frem denne rapporten og vedlikeholdsplanen på årets beboermøte.

Rapporten gir anbefalinger og forslag til prioritering av vedlikehold og oppgraderinger sameiet bør gjøre. Større kostnader vil kunne påløpe i årene som kommer. Skal større vedlikeholdsprosjekter igangsettes må vi nok regne med å finansiere dette med lån. En slik avgjørelse må eventuelt tas av sameiet på ekstraordinært årsmøte.



Forsikringsavtale

I oktober 2023 hentet styret inn tilbud på nye forsikringsavtaler. Tilbudene vi fikk fra If, Gjensidige og Tryg varierte mye i pris. OBOS Forsikring sammenlignet vilkår og priser for oss og styret behandlet saken på styremøte 19. oktober 2023. Det ble der vedtatt å bytte til Tryg Forsikring. Sameiet sparte drøyt 75.000,- kroner året på å bytte til Tryg Forsikring. Som tidligere er **OBOS Forsikring** fortsatt vår "agent" og de vi forholder oss til i forsikringsaker.

Dørpumper ved hovedinngangsdører

Som informert om på Vibbo, og som sikkert mange av dere har sett, er det montert nøkkel-bryter for automatisk åpning av ytterdørene i nummer 9 og 11. Siden det allerede var elektriske dørpumper der ble dette en forholdsvis beskjeden kostnad på snau 16.000,- kroner.

Strømstøtte og strømbesparelse

Etter bytte til Led-lysarmaturer i garasjene i januar 2023 så vi ganske markant nedgang i strømforbruket for fellesområdet. Totalt for 2023 brukte vi ca **16.000 kWh** mindre strøm enn i 2022. Strømstøtten for 2023 var totalt på ca. **Kr. 16.700,-**

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

I **2023** var prisen for å lade el-bil:

- **1,75 Kr/kWh** i perioden 01.01.2023 – 30.06.2023,
- **2,25 Kr/kWh** i perioden 01.07.2023 - 03.09.2023 og
- **1,50 Kr/kWh** fra 03.09.2023 – 15.02.2024.

Etter styremøtet 15.02.2024 er nå ladeprisen for å lade el-bil **1,00 Kr/kWh**.

I *OPAK* sin vedlikeholdsplan er utskifting av lysarmaturer til vedlikeholdsfrie og strømbesparende LED-lys i fellesområder nevnt. I tillegg til garasjer og søppelrom hvor det allerede er byttet, vurderer styret å bytte armaturer på alle utelys ved hovedinnganger og svalganger. Det jobbes med tilbud og vurderinger. Nye armaturer der vil gi både strømbesparelse og reduserte vedlikeholdskostnader.

Avfallsrom

Sortering av avfall fungerer bra, og rommet fremstår rent og ryddig.

Fra tid til annen har det vært noe knust glass rundt containeren for glass og metall. Vær flink å kost opp om dere er uheldig og knuser noe. Husk også å tråkke sammen papp og kartong så dette ikke tar så mye plass. 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 2023 ble det avholdt en dugnad, med godt oppmøte og god stemning. Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill til vårens dugnad, samt å møte opp når den tid kommer.



Beplanting inngangsparti:

Dagny, Gunnar og Bente i nr. 11 og Karin Berg i nr. 9 er de som i 2023 har sørget for at våre inngangspartier fremstår hyggelige og blomstrende gjennom året.

Takk til dere som sørger for beplanting og passer på at vi har det fint ved inngangspartiene!

Sommerfest

Sommerfesten ble gjennomført med stor suksess i juni. I finværet ble det god stemning og godt oppmøte mellom blokkene våre med grillmat, quiz og allsang.

Styret ønsker å takke arrangementskomitéen, Håkon Berner, Bente Haulan og Guro Skare Bekeng samt grill mester Arvid Nymo for en svært hyggelig og vel gjennomført fest!

Gløggfest - Julegrantenning

Første søndag i advent dro Bente i gang arrangement med gløgg, pepperkaker og julegrantenning i inngangspartiet i nummer 11. Tross en litt kald gang, ble det godt oppmøte, både med og uten nisseluer, god stemning og koselig juleprat. Håper vi kan få til dette som en tradisjon!

Langhus, 15.februar 2024

Reidulf Kristiansen
Styreleder

Kari Bente Haulan
Styremedlem

John Lerskau
Styremedlem

Gunnar Larsen
Varamedlem

Karin Berg
Varamedlem



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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 987 169.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 000 til vedlikehold.

Energikostnader

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.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vestre Ramstad Terrasse BS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ramstad Terrasse BS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll 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:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 20	Årsrapport.pdf	



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 avviklet.

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. 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 786 776	1 669 160	1 770 000	1 961 000
Andre inntekter	3	40 327	19 856	15 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 827 103	1 689 016	1 785 000	2 011 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 399	-14 488	-15 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 563	-7 125	-7 000	-10 000
Andre honorarer		-3 400	-2 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 350	-137 835	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-9 563	-32 405	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-392 606	-236 594	-374 000	-552 000
Forsikringer		-266 834	-248 535	-260 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	12 470	-6 243	-5 000	-6 000
Energi/fyring		-67 923	-148 852	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 273	-339 193	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-387 964	-207 827	-345 500	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 776 404	-1 481 848	-1 784 500	-1 943 000
DRIFTSRESULTAT		50 699	207 169	500	68 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 662	30 297	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 662	30 297	0	0
ÅRSRESULTAT		92 361	237 466	500	68 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 361	237 466		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 444	107
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		246 726	88 788
Driftskonto OBOS-banken		315 449	390 165
Sparekonto OBOS-banken		173 815	151 615
Vedlikeholdsfond		314 224	305 738
SUM OMLØPSMIDLER		1 052 658	936 448
SUM EIENDELER		1 052 659	936 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		987 170	894 809
SUM EGENKAPITAL		987 170	894 809
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 792	8 477
Leverandørgjeld		41 242	33 163
Påløpte kostnader		10 420	0
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 489	41 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 052 659	936 449
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 409 868
TV/bredbånd	367 308
Garasje	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 786 776

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

EL-bil ladestrøm	33 705
Nøkler	6 622
SUM ANDRE INNETEKTER	40 327

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

Arbeidsgiveravgift	-17 399
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 399

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
SUM KONSULENTHONORAR	-9 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 917
Drift/vedlikehold VVS	-9 726
Drift/vedlikehold elektro	-192 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 527
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 843
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 329
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-392 606

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	12 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	12 470

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

Container	-8 047
Diverse leiekostnader/leasing	-10 040
Driftsmateriell	-6 983
Lyspærer og sikringer	-4 947
Vaktmestertjenester	-242 954
Renhold ved firmaer	-98 301
Andre fremmede tjenester	-3 439
Trykksaker	-1 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 648
Bank- og kortgebyr	-3 350
Velferdskostnader	-5 360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-387 964

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 469
SUM FINANSINNTEKTER	41 662

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8719985. 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 21.03.24

Selskapsnummer: 4158 Selskapsnavn: Vestre Ramstad Terrasse Bs

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: _____

19 av 20

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.