



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 531 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 22.03.2023

### 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, 07.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 060 461	5 231 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 060 461</b>	<b>5 231 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		302 365	308 805
Annen driftskostnad		5 292 269	8 228 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 594 634</b>	<b>8 537 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>465 827</b>	<b>-3 305 094</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 417	39 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 417</b>	<b>39 033</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 417</b>	<b>39 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 244	-3 266 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 491
Andre fordringer		151 932	116 593
Sum fordringer		151 932	128 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 585 770	2 064 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 585 770	2 064 818
Sum omløpsmidler		2 737 702	2 192 903
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 162 705	1 650 460
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 162 705</b>	<b>1 650 460</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 162 705</b>	<b>1 650 460</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		511 785	474 406
Skyldige offentlige avgifter			86
Annen kortsiktig gjeld		63 212	67 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>574 997</b>	<b>542 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>574 997</b>	<b>542 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483554

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 531 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: 22.03.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 060 461	5 231 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 060 461</b>	<b>5 231 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		302 365	308 805
Annen driftskostnad		5 292 269	8 228 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 594 634</b>	<b>8 537 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>465 827</b>	<b>-3 305 094</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 417	39 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 417</b>	<b>39 033</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 417</b>	<b>39 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 244	-3 266 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 491
Andre fordringer		151 932	116 593
Sum fordringer		151 932	128 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 585 770	2 064 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 585 770	2 064 818
Sum omløpsmidler		2 737 702	2 192 903
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 162 705	1 650 460
Sum opptjent egenkapital		2 162 705	1 650 460



Sum egenkapital	2 162 705	1 650 460
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	511 785	474 406
Skyldige offentlige avgifter		86
Annen kortsiktig gjeld	63 212	67 950
Sum kortsiktig gjeld	574 997	542 442
Sum gjeld	574 997	542 442
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

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

7316 Risenga Terrasse og TUNET SE





## Til seksjonseierne i Risenga Terrasse og Tunet SE

Velkommen til årsmøte, 22. mars 2023 kl. 18.00 i Leikvollhallen, inngang A/B, 2. etasje. Leikvollhallen ligger vis a vis Risenga svømmehall.

Etter Årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor det vil bli anledning til å diskutere flere saker, bl.a.:

1. Beboers ansvar og plikter
2. Fjernvarme
3. Gjesteparkering
4. Bruk av felleslokalet
5. Eventuelt.

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 Risenga Terrasse og Tunet SE 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 Risenga Terrasse og Tunet SE  
avholdes 22.03.2023 kl. 18:00 i Leikvollhallen, inngang A/B, 2. etasje..**

---

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 FOR 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret foreslås utbetalt med kr 265.000 i henhold til budsjett for 2023

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 2 valgkomité for 1 år

Sandvika, 06.03.2023

Styret i Risenga Terrasse og Tunet SE

Ingar Tufte      Wenche Bø      Inger Briskeby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ingar Tufte	Eddas Vei 32
Styremedlem	Wenche Bø	Eddas Vei 38
Styremedlem	Inger Briskeby	Eddas Vei 22
Varamedlem	Knut Kopstad	Eddas Vei 10
Varamedlem	Bjørn Riise	Eddas Vei 44
Varamedlem	Grete Wich	Eddas Vei 28

#### Valgkomiteen

Erik Bastøe	Eddas Vei 36
Kim Fischer Pilgaard	Eddas Vei 18

### 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 Risenga Terrasse og Tunet SE

Sameiet består av 99 seksjoner.

Risenga Terrasse og Tunet SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912531139, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 177

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

**Styrets arbeid**

I likhet med foregående år har 2022 vært et meget aktivt år for styret. Sakene har vært mange og arbeidskrevende.

Av saker som styret har arbeidet med i 2022 nevnes spesielt:

Vedlikehold av innglassingen.

Det har de siste årene vært mange klager på kvaliteten på innglassingen. Styret inngikk en avtale med leverandøren om reparasjon av alle balkonger det var registrert mangler ved.

**Fjernvarme.**

Asker kommune har startet et prosjekt som skal se på organiseringen av fjernvarmeleveransen i Risenga området. I dag får alle sameiene i Risenga området og kommunens egne eiendommer fjernvarme fra Solør Energi. Dette er fjernvarme basert på pellets. Solør Energi har kontrakt med Asker kommune for leie av tomt for fjernvarmeanlegget. Kontrakten går ut i 2026. Anlegget ligger ved siden av Leikvollhallen.

Per nå ser det ut til at Solør får forlenget leiekontrakten ut over 2026.

Sameiet har sammen med de andre kundene av Solør Energi, etablert en prosjektgruppe som følger med på prosessen til kommunen og prøver å påvirke kommunen slik at sameiet kommer best mulig ut av de eventuelle endringer som kan skje i fjernvarmeleveransen.

**Nytt administrasjonssystem for elbil lading.**

Styret har inngått kontrakt med Electric Freeway for administrering av elbil lading.

**Parkering i Eddas vei.**

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. Asker kommune har søkt om forlengelse av den midlertidige parkeringstillatelsen frem til 1.8. 2025.

Dette er innvilget.

**Kontrakter.**

Styret har også i år hatt en gjennomgang av alle servicekontraktene. Noen av disse er nå reforhandlet og det er inngått avtaler med nye leverandører. Dette vil gi en årlig besparelse for sameiet på ca kr 10.000.

**Automatiske døråpnere.**

I 2022 er det flere beboere som har søkt styret om installering av automatiske døråpnere. I henhold til Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, skal sameiet alltid gi tillatelse til dette, men kostnadene skal dekkes av NAV/ den enkelte beboer.

**Legionella.**

Styret vurderte i 2022 å installere et vannkontroll system som ville sikre sameiet mot legionella i vannsystemet. Kostnadene var etter styrets oppfatning for høye til at man ville gå inn for dette. I stedet har styret etablert en rutine med gjennom spyling av hele anlegget to ganger i året, den samme rutinen som sykehjemmene i Asker kommune har.



## **Helse Miljø og Sikkerhet (HMS).**

Et sentralt punkt i HMS arbeidet, er internkontroll. Dette innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For å få en god struktur på HMS arbeidet og ivareta internkontrollen, har styret utarbeidet en «HMS logg» som gjennomgås på hvert styremøte.

Brannøvelsen som ble gjennomført i september påviste ingen feil. Det er gjennomført kontroll av sprinkleranlegget, samt sikring av avfallscontainerne. Det er videre gjennomført verne-runde våren 2022. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2022.

Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Økonomi.**

I 2022 har kostnadene til energi vært meget høye, men i tråd med det som er budsjettert. I 2020 var energi kostnadene ca kr 900.000, mens det i 2022 var ca kr 1.900.000! Likeledes har det vært en kraftig økning i vann- og avløpsutgiftene. Etter en økning av felleskostnadene, vurderer styret økonomien i sameiet som god. Men sameiet står foran store kostnader i forbindelse med maling av vinduene. Dette arbeidet vil bli gjennomført i etapper med oppstart i 2023 fordi slitasjen er ulikt fordelt.

Styret har foretatt en sammenlikning av felleskostnadene med andre sameier i området. Det viser seg at nivået er ganske likt.

Styret har satt i gang et prosjekt med å bytte ut alle lysstoffrør i garasjer, boder og trappehus med led pærer. Dette kan gi en besparelse i strømforbruk på ca kr 170.000 pr år.

## **Sameiets hjemmeside.**

All informasjon om sameiet og all kommunikasjon med beboerne skjer via Vibbo. Her finner man alt beboerne trenger å vite om sameiet på ett sted. Her finner man både vedtekter, praktisk info og oversikt over styremedlemmene, for å nevne noe. Under "Oppslag" er det også mulig for den enkelte beboer selv å legge ut informasjon til andre beboere. Eksempelvis: hjelp til hundepass ønskes, eller garasjeplass leies ut osv.

For å komme inn på Vibbo, må dere logge inn med nettleseren på PC, nettbrett eller smarttelefon. Dere går til [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no). Dere blir da spurt om telefonnummer og får tilsendt en SMS med kode på fire siffer som settes inn. Når dere er inne, kan dere utforske sidene. Vibbo er minst like god å bruke på mobiltelefon som på PC.

## **Retningslinjer for styrearbeid.**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring.**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87941313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

**Brannsikringsutstyr.**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I vårt sameie er det installert brannslange i hver leilighet. Denne er det den enkelte sameiers ansvar å kontrollere og holde i orden.

Brannvarslere/røykvarslere som er i den enkelte leilighet, er koblet til sentral brannalarm og således sameiets ansvar å kontrollere. Dette gjøres jevnlig.

**Energimerking.**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Radon.**

Fra 01.01.2014 må alle som leier ut sin bolig måle radon. Dersom målingene viser for høye nivåer plikter utleier, i henhold til Strålevernforskriften § 6, å påse at det iverksettes radonreducerende tiltak. Hvis radonnivået i boligen overstiger 100Bq må eier igangsette tiltak som reduserer nivået. Radonnivået må aldri overstige 200Bq. Det generelle kravet er at radonnivået skal være så lavt som mulig.

Veidekke har iverksatt nødvendige tiltak mot radonstråling i forbindelse med byggingen av sameiets bygningsmasse.

**Større vedlikehold og rehabilitering.**

Maling av vinduer vil bli påbegynt i 2023.

**Styret:**

Ingar Tufte (styreleder), Inger Briskeby (styremedlem), Wenche Bø (styremedlem), Bjørn Riise (varamedlem), Knut Kopstad (varamedlem), Grete Wich (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 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 2 162 705.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 20 % for renovasjon, 33,4 % for vann- og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Risenga Terrasse og Tunet SE.

### 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Risenga Terrasse Og Tunet Sameie 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OGZXU-JHU21-L7GES-EZIKY-G27BS-WWGWW



## RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 999 868	5 185 548	5 783 000	6 638 000
Innbetalinger		0	9 340	6 000	6 000
Ladeinntekter EL-bil		36 599	0	0	30 000
Andre inntekter	3	23 994	37 078	42 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 060 461</b>	<b>5 231 966</b>	<b>5 831 000</b>	<b>6 686 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 365	-43 805	-37 365	-37 365
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-8 230	-8 294	-8 500	-8 750
Forretningsførerhonorar		-165 028	-160 375	-167 200	-175 840
Konsulenthonorar	7	-7 871	-7 655	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 053 213	-4 320 704	-970 325	-1 320 070
Forsikringer		-282 404	-257 712	-284 000	-312 400
Kommunale avgifter	9	-808 937	-817 563	-924 000	-1 038 299
Energi/fyring	10	-1 960 081	-1 719 438	-1 980 800	-1 962 500
TV-anlegg/bredbånd		-477 173	-433 453	-450 000	-535 800
Andre driftskostnader	11	-529 333	-503 060	-579 950	-606 880
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 594 634</b>	<b>-8 537 059</b>	<b>-5 679 140</b>	<b>-6 274 904</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>465 827</b>	<b>-3 305 094</b>	<b>151 860</b>	<b>411 096</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 417	39 033	35 500	31 600
Finanskostnader		0	0	-2 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>46 417</b>	<b>39 033</b>	<b>33 500</b>	<b>31 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>512 244</b>	<b>-3 266 061</b>	<b>185 360</b>	<b>442 696</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 266 061		
Til opptjent egenkapital		512 244	0		



**RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 153	3 540
Kundefordringer		0	11 491
Forskuddsbetalte kostnader		137 779	113 053
Driftskonto OBOS-banken		1 636 242	1 159 269
Sparekonto OBOS-banken		937 590	893 689
Sparekonto OBOS-banken II		3 647	3 611
Innestående i andre banker		8 290	8 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 162 705	1 650 460
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 162 705</b>	<b>1 650 460</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 212	26 341
Leverandørgjeld		511 785	474 406
Skyldige offentlige avgifter		0	86
Annen kortsiktig gjeld		0	41 609
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>574 997</b>	<b>542 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 737 702</b>	<b>2 192 903</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 02.03.2023

Styret i Risenga Terrasse Og TUNET Sameie

Ingar Tuftes/

Wenche Bø/s/

Inger Briskeby/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-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 406 656
TV/bredbånd	454 212
Garasje	128 800
Bod	5 400
Parkeringsleie	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 999 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	23 994
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 994</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-37 365
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 365</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 265 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 549, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 230.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 871
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 871</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 428
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-12 502
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-33 868
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 531
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 680
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 994
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-202 194
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 515
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 782
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 719
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 053 213</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-504 554
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-304 383
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-808 937</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-495 781
------------------	----------

Fjernvarme	-1 464 300
------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 960 081</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-182 855
Vakthold	-4 820
Renhold ved firmaer	-260 903
Snørydding	-53 197
Andre fremmede tjenester	-1 458
Kontor- og datarekvisita	-2 487
Trykksaker	-1 459
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 549
Andre kontorkostnader	-5 127
Telefon, annet	-3 556
Porto	-1 980
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-1 448
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-529 333</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 727
Renter bank	41
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	43
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 210
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>46 417</b>



**4. Godtgjørelser til styret.**

Styrehonoraret foreslås utbetalt med kr 265.000 i henhold til budsjett for 2023.

**5. Valg av tillitsvalgte.**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ingar Tufte

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Inger Briskeby

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Grete Wich

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Erik Bastøe

Kim Pilgaard

Vigdis Gillespie

**Styremedlemmer og vara som ikke er på valg:**

Wenche Bø (styremedlem)

Knut Kopstad (vara)

Bjørn Riise (vara)

I valgkomiteen for Risenga Terrasse og Tunet SE

Erik Bastøe  
Kim Fischer Pilgaard



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87941313. 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](mailto: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.



7316 Risenga Terrasse og Tunet SE

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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