



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 22.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 231 966	5 138 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 231 966</b>	<b>5 138 395</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 805	302 365
Annen driftskostnad		8 228 254	4 128 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 537 059</b>	<b>4 430 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 305 094</b>	<b>707 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 033	66 618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 033</b>	<b>66 618</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 033</b>	<b>66 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 266 061	774 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	8 357
Andre fordringer		116 593	140 166
Sum fordringer		128 084	148 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 064 818	5 288 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 064 818	5 288 159
Sum omløpsmidler		2 192 903	5 436 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 650 460	4 916 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 650 460</b>	<b>4 916 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 650 460</b>	<b>4 916 521</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		474 406	455 369
Skyldige offentlige avgifter		86	
Annen kortsiktig gjeld		67 950	64 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>542 442</b>	<b>520 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>542 442</b>	<b>520 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230343

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 22.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 231 966	5 138 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 231 966</b>	<b>5 138 395</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 805	302 365
Annen driftskostnad		8 228 254	4 128 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 537 059</b>	<b>4 430 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 305 094</b>	<b>707 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 033	66 618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 033</b>	<b>66 618</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 033</b>	<b>66 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 266 061	774 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	8 357
Andre fordringer		116 593	140 166
Sum fordringer		128 084	148 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 064 818	5 288 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 064 818	5 288 159
Sum omløpsmidler		2 192 903	5 436 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</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		1 650 460	4 916 521
Sum opptjent egenkapital		1 650 460	4 916 521



Sum egenkapital	1 650 460	4 916 521
<b>Gjeld</b>		
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	474 406	455 369
Skyldige offentlige avgifter	86	
Annen kortsiktig gjeld	67 950	64 792
Sum kortsiktig gjeld	542 442	520 161
Sum gjeld	542 442	520 161
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>



Organisasjonsnr: 912 531 139  
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

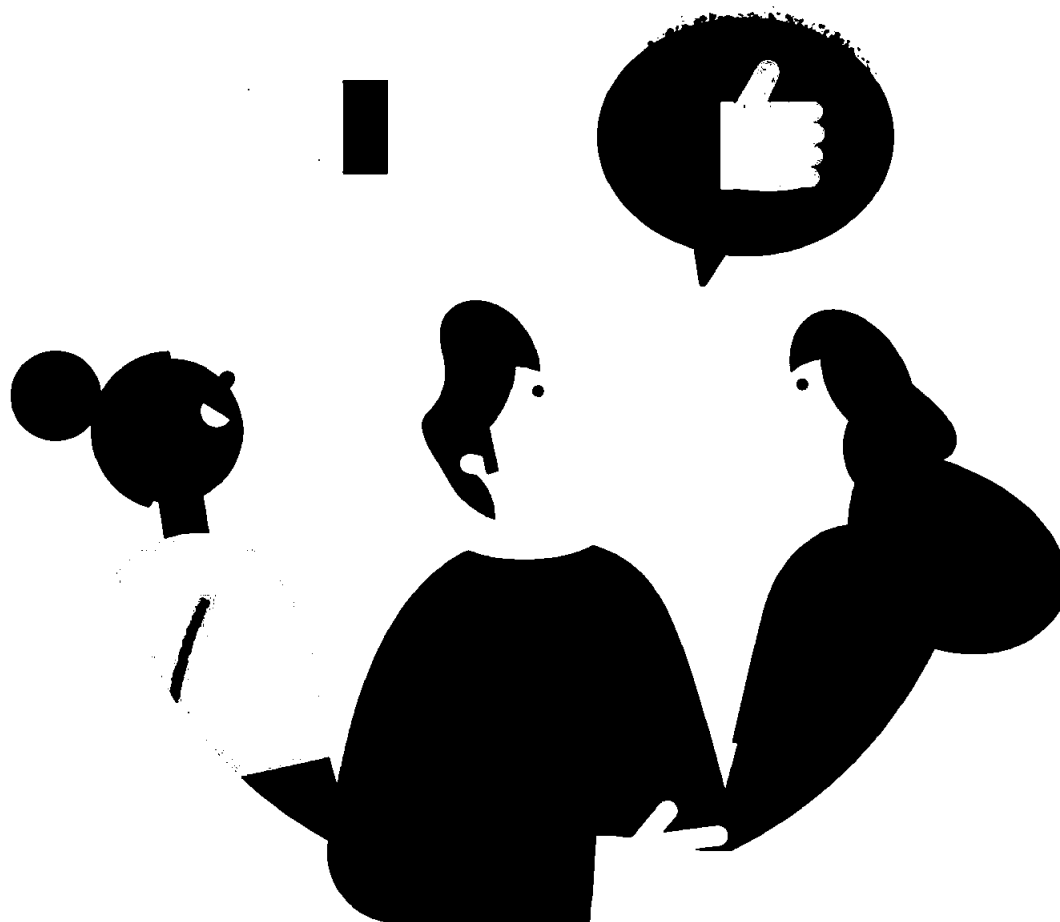
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7316 Risenga Terrasse og TUNET SE





## Til seksjonseierne i Risenga Terrasse og Tunet SE

Velkommen til årsmøte, 22. mars 2022 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 i forhold til vedtektene
2. Blokkontaktens rolle
3. Hva kan beboer forvente av bistand fra Vaktmester
4. Vibbo, hva er det og hvordan skal det brukes
5. HMS i sameiet, hva er det?

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 på årsmøtet 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. mars 2022 kl. 18.00 i Leikvollhallen.**

---

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 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrehonoraret foreslås utbetalt med kr 265.000 i henhold til budsjett for 2022

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er innkommet ett forslag.  
Innkomet forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Asker, 4. mars, 2022  
Styret i Risenga Terrasse og Tunet SE

Ingar Tufte     Inger Briskeby     Lars Aksel Pleyrn Urholt

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ingar Tufte	2021-2023	Eddas Vei 32
Styremedlem	Inger Briskeby	2021-2023	Eddas Vei 22
Styremedlem	Lars Aksel Pleym Urholt	2020-2022	Eddas Vei 44
Varamedlem	Wenche Bø	2020-2022	Eddas Vei 38
Varamedlem	Bjørn Riise	2020-2022	Eddas Vei 44
Varamedlem	Grete Wich	2021-2023	Eddas Vei 28

#### Valgkomiteen

Erik Bastøe	2021-2022	Eddas Vei 36
Vigdis Gillespie	2021-2022	Eddas Vei 46
Kim Pilgaard	2021-2022	Eddas Vei 18

### 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 med følgende adresse:

Eddas Vei 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48 og 50.

Gårdsnummer: 51 og bruksnummer: 177

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

Risenga Terrasse og Tunet SE har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 231 966.

Dette er kr. 79 034 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømforbruk av elbiler og redusert lokalleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 537 059.

Dette er kr 143 544 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til strøm og fjernvarme.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 266 061 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 650 461.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 010 325 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning av energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette skyldes historiske høye strømpriser i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 30 000 sammenlignet med fjorårets budsjett. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Risenga Terrasse og TUNET SE.

### Lån

Risenga Terrasse og TUNET SE har ingen lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 2021, 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 2021 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 modifierer 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, 17. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 5QM06-0YEFB-8Z3C3-3QB4S-JXNF6-30ZD7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-17 11:58:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5QM06-0YEFB-8Z5Q3-3QB4S-JXNF6-30ZD7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 185 548	5 111 012	5 236 000	5 783 000
Innbetalinger		9 340	7 200	6 000	6 000
Andre inntekter	3	37 078	20 183	69 000	42 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 231 966</b>	<b>5 138 395</b>	<b>5 311 000</b>	<b>5 831 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 805	-37 365	-37 365	-37 365
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-8 294	-8 000	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-160 375	-155 933	-162 400	-167 200
Konsulenthonorar	7	-7 655	-4 633	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 320 704	-1 093 826	-4 409 850	-1 010 325
Forsikringer		-257 712	-232 771	-254 000	-284 000
Kommunale avgifter	9	-817 563	-772 229	-862 000	-924 000
Energi/tyring	10	-1 719 438	-950 680	-1 410 000	-1 980 800
TV-anlegg/bredbånd		-433 453	-386 099	-400 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-503 060	-521 860	-572 400	-579 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 537 059</b>	<b>-4 430 444</b>	<b>-8 393 515</b>	<b>-5 719 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 305 094</b>	<b>707 951</b>	<b>-3 082 515</b>	<b>111 860</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	39 033	66 618	35 500	35 500
Finanskostnader		0	0	-2 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>39 033</b>	<b>66 618</b>	<b>33 500</b>	<b>33 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 266 061</b>	<b>774 569</b>	<b>-3 049 015</b>	<b>145 360</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	774 569		
Fra opptjent egenkapital		-3 266 061	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 540	9 132
Kundefordringer		11 491	8 357
Forskuddsbetalte kostnader		113 053	101 755
Andre kortsiktige fordringer		0	29 279
Driftskonto OBOS-banken		1 159 269	1 099 577
Sparekonto OBOS-banken		893 689	2 115 866
Sparekonto OBOS-banken II		3 611	3 596
Innestående i andre banker		8 249	2 069 120
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 650 460	4 916 521
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 650 460</b>	<b>4 916 521</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 341	42 968
Leverandørgjeld		474 406	455 369
Skyldige offentlige avgifter	13	86	0
Annen kortsiktig gjeld	14	41 609	21 824
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>542 442</b>	<b>520 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 192 903</b>	<b>5 436 682</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 14.02.2022

Styret i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

Ingar Tufte/s/

Inger Briskeby/s/

Lars Aksel Pleym Urholt/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	4 696 068
TV/bredbånd	356 400
Garasje	122 880
Bod	5 400
Parkeringsleie	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 185 548</b>

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

Lokale-/lagerleie	9 388
Elbil	27 641
Regnskapskorrigeringer	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37 078</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 875
Annen lønn, ikke feriepenger	-160
Påløpte feriepenger	-609
Arbeidsgiveravgift	-38 161
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 805</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 265 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 2 282, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 294.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 655
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 655</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 401 871
Drift/vedlikehold VVS	-18 093
Drift/vedlikehold elektro	-33 753
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 743
Drift/vedlikehold brannsikring	-192 999
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 587
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 771
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 738
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 454
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 320 704</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-522 713
Renovasjonsavgift	-294 850
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-817 563</b>

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

Elektrisk energi	-415 248
Fjernvarme	-1 304 188
Andre fyringskostnader	-3
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 719 438</b>

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

Verktøy og redskaper	-4 059
Driftsmateriell	-1 675
Lyspærer og sikringer	-4 230
Vaktmestertjenester	-176 563
Vakthold	-3 848
Renhold ved firmaer	-252 998
Snørydding	-38 429
Kontor- og datarekvisita	-2 801
Trykksaker	-1 143
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 282
Andre kontorkostnader	-1 095
Telefon, annet	-3 405
Porto	-3 443
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 791
Velferdskostnader	-1 251
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-503 060</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 938
Renter bank	4 129
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 900
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 033</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-86
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-86</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-609
Påløpte strøm kostnader	-41 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 609</b>



**4. Godtgjørelser til styret.**

Styrehonoraret foreslås utbetalt med kr 265.000 i henhold til budsjett for 2022.

**5. Innkomne forslag.**

Følgende forslag er kommet fra Bente von Hirsch, Eddas vei 16.

Det er behov for flere sykkel parkeringsplasser i garasjen på Tunet. Spesielt for el-sykler, som det blir flere av, og som ofte er litt større.

Forslag til vedtak:

Den minste gjesteparkeringsplassen ved innkjøring til garasjen på Tunet gjøres om til sykkelparkering.

Styrets innstilling:

Sameiet har 6 gjesteparkeringsplasser i garasjen på Tunet og 3 plasser i garasjen på Terrassen. De 12 parkeringsplassene som er i Eddas vei, brukes i stor utstrekning av fremmede, dette til tross for skilting. Gitt den parkeringssituasjon som er i området, vil ikke presset på parkeringsplassene i Eddas vei avta.

Styret vil derfor ikke anbefale å redusere antall gjesteparkeringsplasser i garasjene.



**6. Valg av tillitsvalgte.**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Wenche Bø Eddas Vei 38

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ingar Tufte Eddas vei 32

Inger Briskeby Eddas vei 22

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

1. Knut Kopstad Eddas Vei 10

2. Bjørn Riise Eddas Vei 44

**Varamedlem som ikke er på valg:**

Grete Wich Eddas vei 28

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

Erik Bastøe Eddas Vei 36

Vigdis Gillespie Eddas Vei 46

Kim Pilgaard Eddas Vei 18

I valgkomiteen for Risenga Terrasse og Tunet SE

Erik Bastøe  
Vigdis Gillespie  
Kim Pilgaard



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid**

#### **Orientering om sameiets drift**

I likhet med foregående år har 2021 vært et meget aktivt år for styret. De sakene som har tatt mest tid har vært innregulering av ventilasjonsanlegget og beising av blokkene og støyskjermen mot Røykenveien.

Styret har kommet til enighet med Veidekke mht tiltak for å få forbedret ventilasjonsanlegget. Veidekke har skiftet motorer og vifter på aggregatene i I, J og K blokkene, samt gjennomført innregulering av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene. Med avslutningen av innreguleringen av ventilasjonsanlegget, har sameiet ikke flere reklamasjonssaker mot Veidekke.

#### **Beising av blokkene.**

Styret besluttet etter tekniske vurdering å få alle blokkene beiset i 2021. Styret inviterte fire malerfirmaer til anbuds konkurranse. Juuhl og Bratfoss ble valgt. Arbeidet startet opp i begynnelsen av april 2021 og ble avsluttet i august 2021.

#### **Oppgradering av TV og bredbånds anlegget.**

På grunn av corona situasjonen, ble arbeidet med oppgradering av TV og bredbånds anlegget forsinket. Arbeidet ble avsluttet høsten 2021. Alle ruterne i den enkelte leilighet er byttet til siste generasjons teknologi.

#### **Parkeringsplasser i Eddas vei.**

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. I følge Asker kommune, er parkeringsplassen midlertidig og området vil bli tilbakeført til opprinnelig tilstand når byggeaktiviteten i Risenga området er avsluttet.

Asker kommune aksepterte styrets ønske om parkeringsskilt i Eddas vei. Skiltene er ikke juridiske, men synes å ha en viss effekt.

#### **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. Loggen inneholder beskrivelse av mulige hendelser med risiko og mulige konsekvenser.

Retningslinjene for elbillading er oppdatert slik at de er i samsvar med myndighetenes krav og anbefalinger gjeldende fra høsten 2017. 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 2021. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2021.

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

**Økonomi:**

I 2021 er det påløpt kostnader til drift, service og vedlikehold som er vesentlig høyere enn budsjettet. Dette skyldes helt og holdent energikostnadene. Overskridelsen på energikostnadene i forhold til budsjett, utgjorde 312.000 kroner.

Styret vurderer økonomien i sameiet som utfordrende, på grunn av utviklingen i energikostnadene og Asker kommunes opptrapping av vann -og avløpsavgiftene. Sameiet må anta at fellesutgiftene må økes i løpet av 2022.

**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 garasje plass 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 røykvarsler 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. Brannvarsler/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 radonreduserende 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.**

Alle blokkene og støyskjermen mot Røykenveien ble beiset i 2021. Ventilasjonsanlegget er oppgradert og alle leilighetene er innregulert i henhold til forskriftene.

**Styret:**

Ingar Tufte (styreleder), Inger Briskeby (styremedlem), Lars Urholt (styremedlem), Bjørn Riise (varamedlem), Wenche Bø (varamedlem), Grete Wich. (varamedlem)

**Styret**

Styret har e-post [risenga@styrommet.no](mailto:risenga@styrommet.no)



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.