



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: 19.03.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 685 251	6 060 461
Sum inntekter		6 685 251	6 060 461
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	302 365
Annen driftskostnad		5 742 907	5 292 269
Sum kostnader		6 045 272	5 594 634
Driftsresultat		639 979	465 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 641	46 417
Sum finansinntekter		95 641	46 417
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		95 641	46 417
Resultat før skattekostnad		735 619	512 244
Årsresultat		735 619	512 244
Totalresultat		735 619	512 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		735 619	512 244
Sum overføringer og disponeringer		735 619	512 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		149 170	151 932
Sum fordringer		149 170	151 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 659	2 585 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 659	2 585 770
Sum omløpsmidler		3 437 829	2 737 702
SUM EIENDELER		3 437 829	2 737 702

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 898 324	2 162 705
Sum opptjent egenkapital		2 898 324	2 162 705
Sum egenkapital		2 898 324	2 162 705
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		472 375	511 785
Annen kortsiktig gjeld		67 130	63 212
Sum kortsiktig gjeld		539 505	574 997
Sum gjeld		539 505	574 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 829	2 737 702



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650593

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: 01.01.2023 - 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: 19.03.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 912 531 139
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 685 251	6 060 461
Sum inntekter		6 685 251	6 060 461
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	302 365
Annen driftskostnad		5 742 907	5 292 269
Sum kostnader		6 045 272	5 594 634
Driftsresultat		639 979	465 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 641	46 417
Sum finansinntekter		95 641	46 417
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		95 641	46 417
Resultat før skattekostnad		735 619	512 244
Årsresultat		735 619	512 244
Totalresultat		735 619	512 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		735 619	512 244
Sum overføringer og disponeringer		735 619	512 244



Organisasjonsnr: 912 531 139
RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		149 170	151 932
Sum fordringer		149 170	151 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 659	2 585 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 659	2 585 770
Sum omløpsmidler		3 437 829	2 737 702
SUM EIENDELER		3 437 829	2 737 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 898 324	2 162 705
Sum opptjent egenkapital		2 898 324	2 162 705



Sum egenkapital	2 898 324	2 162 705
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	472 375	511 785
Annen kortsiktig gjeld	67 130	63 212
Sum kortsiktig gjeld	539 505	574 997
Sum gjeld	539 505	574 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 437 829	2 737 702



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



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

7316 Risenga Terrasse og TUNET SE



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Risenga Terrasse og Tunet SE

Velkommen til årsmøte, 19.03.2024 kl. 18:00 i Leikvollhallen, inngang A/B, 2. etasje..
Etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor det vil bli anledning til å diskutere saker som opptar beboerne.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 19.03.2024 kl. 18:00 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 OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Husordensregler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Asker, 04.03.2024

Styret i Risenga Terrasse og TUNET SE

Ingar Tufte Wenche Bø Inger Briskeby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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
Vigdis Gillespie	Eddas Vei 46
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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET



Styrets arbeid

I likhet med foregående år har 2023 vært et meget aktivt år for styret. Sakene har vært mange og arbeidskrevende.

Av saker som styret har arbeidet med i 2023 nevnes spesielt:

Større vedlikehold.

I 2022 ble det gjennomført til dels omfattende reparasjoner på innglassing levert av GBS. I 2023 har det vist seg at enkelte har fått problemer med innglassing levert av Lumon. Dette gjelder beboere i 1. etg. på Tunet. Det viser seg at problemet har sin årsak i at terrassegulvet synker, delvis på grunn av råte og delvis på grunn av synking i grunnen. Det har derfor vært nødvendig å skifte terrassegulv i en leilighet i 2023, mens det må skiftes i en annen leilighet i 2024.

I 2023 fikk vi lekkasje på et tak og det ble foretatt sjekking og lapping av alle tak. Det er inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om å sjekke tak og fjerne måkereir før måkene legger egg på våren.

Det ble installert ny heisalarm i en heis i 2023 fordi kommunikasjonsløsningen (2G) blir faset ut og 4G må installeres. Dette arbeidet vil fortsette i 2024 for de resterende heisene.

Ved årlig service av varme- og sanitæranlegg ble det skiftet ut glykol og noen komponenter på snøsmelt-anlegget på Tunet og Terrassen.

Fjernvarme.

Som nevnt i forrige års beretning, har Asker kommune startet et prosjekt som skal se på alternative måter å produsere fjernvarme 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. Som vi skrev i fjorårets rapport, er det fortsatt stor sannsynlighet for at kontrakten mellom Asker kommune og Solør Energi blir forlenget.

Elbillading.

Styret inngikk i andre halvdel av 2022 en avtale med Electric Freeway om å administrere elbilladingen hos oss. Det har fungert bra, men styret vil vurdere alternative administrasjonssystemer for elbillading som kan være billigere.

Parkering i Eddas vei.

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. Ifølge Asker kommune, vil tilbakeføringen til opprinnelig tilstand skje i løpet av 2025.

Kontrakter.

Styret har også i år hatt en gjennomgang av servicekontraktene og har byttet leverandør av heisservice til KONE. Sameiets leverandører av tjenester har øket sine priser tilsvarende prisstigningen i 2023.

Automatiske døråpnere.

I 2023 er det flere beboere som har søkt styret om installering av automatiske døråpnere til svalgangs dørene. I henhold til Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, skal sameiet alltid gi tillatelse til dette, men kostnadene skal dekkes av NAV/ den enkelte beboer.

**Legionella.**

Rutinen med gjennom spyling av hele anlegget med ekstra varmt vann to ganger i året, fungerer bra. Anlegget kontrolleres årlig med vannprøver og resultatene ligger godt innenfor kravene.

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 2023. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2023.

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

Økonomi.

I 2023 har kostnadene til energi vært høye sammenlignet med 2020, men 350 000 kr lavere enn budsjettet. Budsjettet la til grunn kostnaden i 2022 på 1.900.000, men kostnaden i 2023 ble på 1.560.000 kr. Kommunale avgifter har i 2023 øket med ca 22,25%.

Styret vurderer 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 2025 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.

Alle lysstoffrør i garasjer, boder og trappehus er nå byttet ut med LED pærer. Dette ser ut til å gi en besparelse i strømforbruk på ca 50 000 kWh 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. 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.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 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 starte opp i 2025.

Styret:

Ingar Tuft (styreleder), Inger Briskeby (styremedlem), Wenche Bø (styremedlem), Bjørn Riise (varamedlem), Knut Kopstad (varamedlem), Grete Wich (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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi og fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 735 619, og foreslås ført mot egenkapital.

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 2 898 324.

BESKYTTET



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 160.000 til større vedlikehold som omfatter skifting av kommunikasjonssystem i heisene, fra 2G til 4G.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Risenga Terrasse og Tunet SE har ikke 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, 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 2023 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, 27. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SP575-WZW0T-SYFF-141-UA-QJBY7-CEWOK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 637 452	5 999 868	6 638 000	6 637 000
Innbetalinger		0	0	6 000	0
Ladeinntekter EL-bil		26 547	36 599	30 000	36 000
Andre inntekter	3	21 252	23 994	12 000	18 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 685 251	6 060 461	6 686 000	6 691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 365	-37 365	-37 365	-37 365
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-8 441	-8 230	-8 750	-8 750
Forretningsførerhonorar		-171 653	-165 028	-175 840	-180 240
Konsulenthonorar	7	-6 001	-7 871	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 380 266	-1 053 213	-1 320 070	-1 230 115
Forsikringer		-318 404	-282 404	-312 400	-350 000
Kommunale avgifter	9	-990 243	-808 937	-1 038 299	-1 288 000
Energi/fyring	10	-1 566 291	-1 960 081	-1 962 500	-1 847 000
TV-anlegg/bredbånd		-572 649	-477 173	-535 800	-604 000
Andre driftskostnader	11	-728 960	-529 333	-606 880	-652 380
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 045 272	-5 594 634	-6 274 904	-6 474 850
DRIFTSRESULTAT		639 979	465 827	411 096	216 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 641	46 417	31 600	93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		95 641	46 417	31 600	93 000
ÅRSRESULTAT		735 619	512 244	442 696	309 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		735 619	512 244		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		124	14 153
Forskuddsbetalte kostnader		149 046	137 779
Driftskonto OBOS-banken		1 259 888	1 636 242
Sparekonto OBOS-banken		1 004 148	937 590
Sparekonto OBOS-banken II		3 748	3 647
Innestående i andre banker		1 020 875	8 290
SUM OMLØPSMIDLER		3 437 829	2 737 702
SUM EIENDELER		3 437 829	2 737 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 898 324	2 162 705
SUM EGENKAPITAL		2 898 324	2 162 705
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 130	63 212
Leverandørgjeld		472 375	511 785
SUM KORTSIKTIG GJELD		539 505	574 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 829	2 737 702
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.02.2024

Styret i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

Ingar Tuftes/

Wenche Bø/s/

Inger Briskeby /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 914 056
Kabel-TV	531 036
Garasjeleie	131 760
Brensel	50 400
Ekstra kjellerbod	5 400
Parkeringsleie	4 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 637 452

BESKYTTET

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	17 104
Utleier av gjesteleilighet	4 082
Regnskapskorrigeringer	66
SUM ANDRE INNTEKTER	21 252

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 365

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 2022/2023, og er på kr 265 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 441.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 001
SUM KONSULENTHONORAR	-6 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-213 826
Drift/vedlikehold VVS	-118 194
Drift/vedlikehold elektro	-7 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-320 451
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 224
Drift/vedlikehold brannsikring	-236 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 593
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 853
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-41 031
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 380 266

BESKYTTET

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

Vann- og avløpsavgift	-672 843
Renovasjonsavgift	-317 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-990 243

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-344 754
Fjernvarme	-1 221 536
SUM ENERGI / FYRING	-1 566 291

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 178
Driftsmateriell	-339
Lyspærer og sikringer	-162 138
Vaktmestertjenester	-203 940
Renhold ved firmaer	-297 234
Snørydding	-22 127
Andre fremmede tjenester	-2 564
Trykksaker	-2 989
Andre kontorkostnader	-22 895
Telefon, annet	-1 583
Porto	-1 980
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 852
Velferdskostnader	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-728 960

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 935
Renter bank	20 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 724
SUM FINANSINTEKTER	95 641

BESKYTTET



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. 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.



4 Innkomne forslag:

A Husordensregler

Styret får ofte forespørsel om husordensregler for sameiet av eiendomsmeglere og mulige kjøpere av leiligheter. Ifølge OBOS er det nærmest standard med husordensregler i sammenliknbare sameier. Sameiets vedtekter regulerer mange situasjoner, men har ikke det detaljeringsnivå som er vanlig i husordensregler.

Styret fremmer følgende forslag:

Sameiet innfører husordensregler.

Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører husordensregler.

Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Vedtak:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke på valg:

Ingar Tufte

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Wenche Bø (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Inger Briskeby

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Bjørn Riise (gjenvalg)

2. Knut Kopstad (gjenvalg)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Bastøe
Kim Pilgaard
Vigdis Gillespie

I valgkomiteen for Risenga Terrasse og Tunet SE

Erik Bastøe
Kim Fischer Pilgaard
Vigdis Gillespie



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

E-post: oeif@obos.no

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