



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 104 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RAMSTADTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

### 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, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 891 386	1 651 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 891 386</b>	<b>1 651 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		1 583 570	1 861 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 610 954</b>	<b>1 889 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 432</b>	<b>-237 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 725	17 536
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 725</b>	<b>17 536</b>
Annen finanskostnad		17 330	13 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 330</b>	<b>13 753</b>
<b>Netto finans</b>		<b>395</b>	<b>3 783</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 827	-233 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</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		4 887	-12 295
Andre fordringer		3 676	165 929
Sum fordringer		8 562	153 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 463	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 463	
Sum omløpsmidler		36 025	153 634
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 025</b>	<b>153 634</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>			
Udekket tap		54 009	334 836
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-54 009</b>	<b>-334 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-54 009</b>	<b>-334 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</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>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			296 793
Leverandørgjeld		64 419	171 113
Annen kortsiktig gjeld		25 616	20 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 034</b>	<b>488 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 034</b>	<b>488 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 025</b>	<b>153 634</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281809

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 104 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RAMSTADTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

**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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 997 104 242  
RAMSTADTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 891 386	1 651 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 891 386</b>	<b>1 651 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		1 583 570	1 861 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 610 954</b>	<b>1 889 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 432</b>	<b>-237 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 725	17 536
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 725</b>	<b>17 536</b>
Annen finanskostnad		17 330	13 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 330</b>	<b>13 753</b>
<b>Netto finans</b>		<b>395</b>	<b>3 783</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 827	-233 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>



Organisasjonsnr: 997 104 242  
RAMSTADTUNET BOLIGSAMEIE

## 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		4 887	-12 295
Andre fordringer		3 676	165 929
Sum fordringer		8 562	153 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 463	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 463	
Sum omløpsmidler		36 025	153 634
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 025</b>	<b>153 634</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>			
Udekket tap		54 009	334 836
Sum opptjent egenkapital		-54 009	-334 836



Sum egenkapital	-54 009	-334 836
<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>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		296 793
Leverandørgjeld	64 419	171 113
Annen kortsiktig gjeld	25 616	20 565
Sum kortsiktig gjeld	90 034	488 470
Sum gjeld	90 034	488 470
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 025</b>	<b>153 634</b>



Organisasjonsnr: 997 104 242  
RAMSTADTUNET BOLIGSAMEIE

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

Ramstadtunet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 24. april 2022

Selskapsnummer: 7148





## Velkommen til årsmøte i Ramstadtunet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 10:00 og lukker 24. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7148>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ramstadtunet Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ellen B Rustøen og Line Dretvik Dolmen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport for Ramstadtunet Boligsameie.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Marthe Ramstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Jarle Kvalheim



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Marthe Ramstad	Kanalen 3	2021 – 2022
Styremedlem	Mona Jordet	Kanalen 4	2021 – 2023
Styremedlem	Øyvind Lein	Kanalen 3	2021 – 2023
Varamedlem	Roni Duran	Kanalen 2	2021 – 2023
Varamedlem	Anne-Marie Gisholt	Kanalen 4	2021 – 2023

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ramstadtunet Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Ramstadtunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997104242, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Kanalen 1  
Kanalen 2  
Kanalen 3  
Kanalen 4  
Kanalen 5  
Kanalen 6

Gårds- og bruksnummer:

435      132

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

Ramstadtunet Boligsameie 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 BDO AS.



## STYRETS AERBEID

Styret har siden forrige generalforsamling gjennomført 7 styremøter, og ellers tatt avklaringer digitalt. Det ble i juni valgt ny styreleder i styret. Nytt styre har tatt i bruk OBOS sin digitale plattform for lagring av dokumenter og samhandling, «Styrerommet».

Det er blitt opprettet et eget budsjett og gruppe for vedlikehold av grøntområdene våre i form av blant annet planting og lusing – «Blomsterpikene». Ser dere damene er ute, bli gjerne med dem.

Styret har vært i kontakt med OBOS sine advokater for mulighet for utbedring av grunnarbeid i forbindelse med fukt i flere boder i Kanalen 3. Det var ikke med det resultatet vi ønsket, vi har ingen muligheter for å kreve dette fra utbygger.

Det har vært planlagt og gjennomført maling av carportanleggene slik at de er blitt lysere, og det har vært gjennomført vårdugnad hvor det var veldig god oppslutning fra beboerne. Og det er blitt tatt tak i ulike småforbedringer som feste takplater, nedløpsrør, justering av dører, taklamper og justering av strømbruk.

Styret har jobbet for å få ned den negative arbeidskapitalen og har i den forbindelse justert husleien, men også gjort andre tiltak for å snu dette. Innhentet tilbud på forsikring, men ikke nok å hente til at vi valgte å bytte.

Vi har byttet strømleverandør fra Hafslund til OBOS sin partner Entelios AS, som skal redusere utgiftene sameiet har på fellesstrøm.

Styret har besluttet at sameiet nå er koblet til Viken Fiber og Altibox. Uteområdene vil settes tilbake til hva de var, nå når våren kommer etter gravingen.

Det har vært gjennomført rens av ventilasjonsanlegg, noe som var sårt trengt. Rapport på funnene er lagret i styreportalen.

Det er innhentet tilbud og priser på oppføring av levegg mellom Kanalen 3 og 6, for litt bedre skjerming fra forbi passerende, og trapper mellom Kanalen 4 og 5, og 5 og 6, for sikrere fremkommeligheten mellom husene. Oppstarten er planlagt så fort telen er gått i bakken.

Styret jobber i disse dager med å få utarbeidet rapport på det elektriske anlegget og kapasiteten i sameiet i forbindelse med økningen i antall elbil-ladere i sameiet.

Det utarbeides en avtale med Velforeningen Ramstads kogen som gjør at sameiet betaler en felles sum for alle beboerne. Det vil være en representant fra Styret i sameiet til Styret i Velforeningen. Beboerne skal delta på dugnader og årsmøter og vil ha stemmerett ved avstemninger.

For å sikre stabil økonomi i sameiet har styret vurdert om det skal settes av midler til en omfattende tilstandsrapport av bygningsmassen for å bedre kunne planlegge fremtidige vedlikehold. Prisen på en slik rapport ligger på opp mot 200.000, -. På bakgrunn at dette ønsker vi å gjennomføre dette i 2023.



Styret har for sameiet gjennomført to sosiale samlinger, informasjonsmøte med grilling og julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Dette er noe som kommer til å opprettholdes for å skape et enda bedre sosialt sameie.



## 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 1 891 386.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter.

Andre inntekter skyldes tilbakebetaling fra seksjonseierne i forbindelse med selskapets utlegg for kanalrens.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 610 954.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold samt økte strømkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 280 827 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 54 009.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10%, og at styret har byttet strømleverandør.

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 231 000 til vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ramstادتunet Boligsameie.

### 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ramstadtunet Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ramstadtunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6705f-DWDD5-HHK70-EBX6S-D23B7-5YC68



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 17:28:58 UTC



Penneo document key: 6705FDWDD5-HHK70-EBX6S-D23B7-5YC68

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at: <https://penneo.com/validate>

12 av 21

Ansvar for ramstadsundregisteret



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 812 736	1 651 453	1 813 000	1 994 000
Andre inntekter	3	78 650	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 891 386</b>	<b>1 651 453</b>	<b>1 813 000</b>	<b>1 994 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 384	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-9 265	-7 180	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 953	-98 789	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-16 906	0	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-305 832	-617 244	-120 000	-231 000
Forsikringer		-149 880	-133 484	-144 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-584 600	-554 632	-550 000	-585 000
Energi/fyring		-139 454	-76 697	-80 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-276 680	-373 596	-377 000	-351 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 610 954</b>	<b>-1 889 006</b>	<b>-1 417 000</b>	<b>-1 585 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>280 432</b>	<b>-237 554</b>	<b>396 000</b>	<b>409 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 725	17 536	0	15 000
Finanskostnader	12	-17 330	-13 753	-40 000	-20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>395</b>	<b>3 783</b>	<b>-40 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>280 827</b>	<b>-233 771</b>	<b>356 000</b>	<b>404 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-233 771		
Reduksjon udekket tap		280 827	0		



10

Ramstادتunet Boligsameie

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 088	20 400
Kundefordringer		4 887	-12 295
Forskuddsbetalte kostnader		588	145 529
Driftskonto OBOS-banken		27 463	-400 000
Trukket kassekreditt		0	400 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>36 026</b>	<b>153 634</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 026</b>	<b>153 634</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-54 009	-334 836
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-54 009</b>	<b>-334 836</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 616	20 565
Leverandørgjeld		64 419	171 113
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	296 793
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 035</b>	<b>488 470</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 026</b>	<b>153 634</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 30.03.2022  
Styret i Ramstادتunet Boligsameie

Anne Marthe Ramstad /s/

Mona Jordet /s/

Øyvind Lein /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 812 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 812 736</b>

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

Kanalrens	78 650
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>78 650</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</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 2020/2021, og er på kr 24 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 265.

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

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 906</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-12 396
Drift/vedlikehold VVS	-2 996
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-271 612
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 497
Kostnader dugnader	-331
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-305 832</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-375 593
Renovasjonsavgift	-209 008
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-584 600</b>

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

Verktøy og redskaper	-2 847
Driftsmateriell	-19 799
Lyspærer og sikringer	-2 029
Vaktmestertjenester	-32 756
Renhold ved firmaer	-95 552
Snørydding	-114 674
Andre fremmede tjenester	-648
Trykksaker	-958
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-715
Andre kontorkostnader	-392
Porto	-1 403
Gaver	-568
Bankgebyr	-3 073
Velferdskostnader	-1 267
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-276 680</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 340
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>17 725</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-16 330
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 330</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Viken Fiber**

Sameiet har en avtale med Viken Fiber. Husleien dekker felleskostnadene ved å være medlem, 99 kr per enhet. Hastighet på fiber og tjenester fra Altibox dekkes av hver enkelt beboer.

### **Matavfall – grønne poser**

Grønne poser til matavfall finner dere i skapene som er montert i heishusene. Det er levering til skapene to ganger i året.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82755230. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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.

### **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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 24.04.22

**Selskapsnummer:** 7148 **Selskapsnavn:** Ramstadtunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ellen B Rustøen og Line Dretvik Dolmen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Anne Marthe Ramstad

**Styremedlem** (1 skal velges)

Finn Jarle Kvalheim

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.