



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 219 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 053 272	1 690 074
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 053 272</b>	<b>1 690 074</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	83 293	85 575
Annen driftskostnad	3	2 166 602	3 989 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 249 895</b>	<b>4 075 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 623</b>	<b>-2 385 319</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 974	1 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 974</b>	<b>1 555</b>
Annen finanskostnad		126 899	34 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 899</b>	<b>34 610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 925</b>	<b>-33 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-320 548	-2 418 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 587	1 817
Andre fordringer		250 339	225 919
Sum fordringer		257 925	227 736
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 773	329 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 773	329 534
Sum omløpsmidler		869 698	557 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 054 039	1 733 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 054 039</b>	<b>-1 733 491</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 054 039</b>	<b>-1 733 491</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 754 893	2 092 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 754 893</b>	<b>2 092 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 754 893</b>	<b>2 092 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		944	458
Leverandørgjeld		167 900	185 822
Annen kortsiktig gjeld			11 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 844</b>	<b>197 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 923 737</b>	<b>2 290 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358550

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 219 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 053 272	1 690 074
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 053 272</b>	<b>1 690 074</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	83 293	85 575
Annen driftskostnad	3	2 166 602	3 989 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 249 895</b>	<b>4 075 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-196 623</b>	<b>-2 385 319</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 974	1 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 974</b>	<b>1 555</b>
Annen finanskostnad		126 899	34 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 899</b>	<b>34 610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 925</b>	<b>-33 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-320 548	-2 418 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		7 587	1 817
Andre fordringer		250 339	225 919
Sum fordringer		257 925	227 736
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 773	329 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 773	329 534
Sum omløpsmidler		869 698	557 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</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		2 054 039	1 733 491



Sum opptjent egenkapital	-2 054 039	-1 733 491
Sum egenkapital	-2 054 039	-1 733 491
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 754 893	2 092 988
Sum annen langsiktig gjeld	2 754 893	2 092 988
Sum langsiktig gjeld	2 754 893	2 092 988
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	944	458
Leverandørgjeld	167 900	185 822
Annen kortsiktig gjeld		11 493
Sum kortsiktig gjeld	168 844	197 773
Sum gjeld	2 923 737	2 290 761
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>869 698</b>	<b>557 270</b>



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





## Årsmøte 2023

7010 Ridderlia Mortensrud Es





## Til seksjonseierne i Ridderlia Mortensrud Es

**Velkommen til årsmøte, onsdag 15. mars 2023 kl. 18:00 på Stenbråten Skole, Hans Breiens vei 10.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridderlia Mortensrud Es 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 Ridderlia Mortensrud Es**  
**Velkommen til årsmøte, onsdag 15. mars 2023 kl. 18:00 på Stenbråten Skole, Hans Breiens vei 10.**

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Audun Halset	Jordstjerneveien 50 K
Styremedlem	Thomas Mørk Fredvang	Jordstjerneveien 50 H
Styremedlem	Siri Helene Helland-Riise	Jordstjerneveien 46 K
Styremedlem	Torill Vibeke Jensen	Jordstjerneveien 46 M
Varamedlem	Fredrik Helland-Riise	Jordstjerneveien 46 K
Varamedlem	Lisbeth Otterlei	Jordstjerneveien 50 J

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [ridderlia@mail.lettsturt.no](mailto:ridderlia@mail.lettsturt.no).

#### 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 Ridderlia Mortensrud Es

Sameiet består av 36 seksjoner.

Ridderlia Mortensrud Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991219595, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 97

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

Ridderlia Mortensrud Es har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid 2022

Det har vært et aktivt år i Ridderlia sameie.

**Dugnad:** Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Det ble ryddet, klippet og raket i uteområdet. Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra beboerne.

**Vaktmester oppgaver:** Styret har plantet, klippet gress og busker, vannet planter, ryddet og stelt uteområdet gjennom hele sommeren.

I løpet av året har styret også skiftet lyspærer, plukket søppel i garasjer og fellesområder og i noe grad strødd gangveien ved glatt føre. Med hjelp av noen beboere er også gangveien blitt kostet fri for grus i vår.

**Renhold:** Garasjene ble som vanlig børstet og vasket i mai av firmaet Alliansen Renhold. Styret bestilte en stor container i juni hvor beboerne enkelt kunne kaste og få kjørt bort skrot og annet. På sensommeren ble søppelsekken for returavfall skiftet ut med en helt ny pga slitasje og skader gjennom mange års bruk. Jobben ble utført av firmaet Ren Dunk.

### Vedlikehold og kontroll:

- a) I juni ble det lagt epoxybelegg på svalgangene i 2. og 3. etasje. Dette ble gjort for å gi ekstra beskyttelse til armeringen i betongen. Oslo Epoxybelegg utførte jobben.
- b) Med hjelp av beboer og dronepilot Roy Sørensen ble det i høst foretatt en inspeksjon av takene og takrennene. Det ble oppdaget noen avvik bl.a. takrenner som ikke var rensket og en takstein på nr 52 som lå ute av stilling og lagde en åpning i taket.
- c) Malermester Lund avsluttet i løpet av sommeren malerjobben som i all hovedsak ble utført i 2021. Firmaet kom et par ekstra ganger med lift for å renske takrenner. De fikk også på plass taksteinen i nr 52.

d) Sameiet fortsetter samarbeidet med Stanley Security. Kameraer er helt nødvendig for å følge opp påkjørsler og avvik på portene.

e) I høst opplevde vi tagging på noen av kameraene. Forholdet ble anmeldt til politiet.

**Sommerfesten** ble avlyst. Er det stor interesse for et slikt arrangement, så prøver vi igjen i 2023.

**Letstyrt:** Vår nettside: [ridderlia.lettstyrt.no](http://ridderlia.lettstyrt.no) har også dette året vært et godt styringsverktøy og er en viktig kommunikasjonsside for styret til å kommunisere med våre beboere og seksjonseiere.

**Røykvarsler:** Styret leverte ut batteri til røykvarslere til alle leiligheter i forbindelse med Røykvarslerens dag 1. desember.

**Julegrana:** Treet ble tent første søndag i advent. Det var god stemning og sang med god oppslutning fra beboere og gjester på en mørk vinterkveld. Gløgg, brus, klementiner og pepperkaker ble servert.

**Målere for varmtvann og fjernvarme:** Styret har gjennom året innhentet informasjon fra ulike firmaer som tilbyr måling av vannforbruket. Styret har vurdert tilbudene, og har foreløpig ikke konkludert. Det er fordi det løper en del kostnader ved å installere og drifte slike målere. Mer informasjon om dette i forbindelse med årsmøtet.



**Økning av fellesutgiftene:** I løpet av året har styret økt fellesutgiftene en gang med 15%. Økningen skyldes den sterke økningen i prisen på fjernvarme i fjor vinter.

**Ny leke- og aktivitetsplass:**

Ridderlia er en del av **Mortensrudhøyden Velforening**. I 2021 utarbeidet foreningen en plan for å fornye og oppgradere den gamle fotballbanen. I juni kunne vi endelig ta i bruk **Mortensrudhøyden leke- og aktivitetsplass**. Anlegget har vært i flittig bruk av mange. Ridderlia har støttet aktivitetsplassen med ca kr 60 000.

14. februar 2023

Styret v/ Audun Halset



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 700 854.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ridderlia Mortensrud Es.

### Lån

Ridderlia Mortensrud Es har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD ORG.NR. 991 219 595, KUNDENR. 7010

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 888 932	1 607 688	1 889 000	2 182 000
Ladeinntekter EL-bil		86 690	25 176	0	90 000
Andre inntekter	3	77 650	57 210	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 053 272</b>	<b>1 690 074</b>	<b>1 889 000</b>	<b>2 272 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 293	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-73 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 545	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 645	-86 145	-89 000	-93 500
Konsulenthonorar	7	-3 306	-3 927	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-700 377	-2 561 958	-374 000	-368 000
Forsikringer		-106 500	-93 881	-102 000	-117 000
Kommunale avgifter	9	-292 812	-281 360	-292 000	-335 000
Kostnader sameie		-59 250	-57 804	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-587 390	-604 967	-564 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 770	-195 973	-200 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-109 052	-98 260	-96 000	-101 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 249 895</b>	<b>-4 075 393</b>	<b>-1 868 575</b>	<b>-2 041 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-196 623</b>	<b>-2 385 319</b>	<b>20 425</b>	<b>230 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 974	1 555	0	0
Finanskostnader	13	-126 899	-34 610	-78 000	-160 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-123 925</b>	<b>-33 055</b>	<b>-78 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-320 548</b>	<b>-2 418 375</b>	<b>-57 575</b>	<b>70 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-684 884		
Udekket tap		-320 548	-1 733 491		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		242	4 176
Kundefordringer		7 587	1 817
Forskuddsbetalte kostnader		250 097	221 743
Driftskonto OBOS-banken		434 955	4 230
Sparekonto OBOS-banken		176 818	325 304
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 054 039	-1 733 491
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 054 039</b>	<b>-1 733 491</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 754 893	2 092 988
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 754 893</b>	<b>2 092 988</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 493
Leverandørgjeld		167 900	185 822
Påløpte renter		944	458
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>168 844</b>	<b>197 773</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 698</b>	<b>557 270</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

Audun Halset/s/

Thomas Mørk Fredvang/s/

Siri Helene Helland-riise/s/

Torill Vibeke Jensen/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	1 359 552
Fjernvarme	529 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 888 932</b>

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

Viderefakturering for fjernkontroll til garasjeport	500
Drift og vedlikehold garasje	62 565
Nettinnbetalinger	3 800
Nøkler	6 150
Viderefakturering for sensor til garasjeport	4 635
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>77 650</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 293</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 73 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 236, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 306</b>

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

Mesterbedriften LUND AS	-277 660
Oslo Epoxybelegg AS	-290 813
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-568 473</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-22 254
Drift/vedlikehold VVS	-9 814
Drift/vedlikehold elektro	-13 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 666
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 318
Kostnader dugnader	-729
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-700 377</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-167 960
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-292 812</b>

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

Elektrisk energi	-85 293
Fjernvarme	-502 097
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-587 390</b>

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

Lokalleie	-5 000
Container	-6 563
Verktøy og redskaper	-3 450
Driftsmateriell	-5 553
Vakthold	-58 011
Andre fremmede tjenester	-6 933
Trykksaker	-855
Andre kostnader tillitsvalgte	-236
Andre kontorkostnader	-1 512
Porto	-140
Kontingenter	-13 242
Bank- og kortgebyr	-4 014
Velferdskostnader	-3 543
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-109 052</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	935
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	525
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 974</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 979
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 920
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 899</b>

**NOTE: 14****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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -270 286

Økning i år -533 097

Nedbetalt tidligere -1 289 605

Nedbetalt i år 2 092 988

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -2 844 685

Nedbetalt tidligere 2 844 685

Nedbetalt i år -2 754 893

-2 754 893

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 754 893**



**Innkomne forslag/saker:**

Ingen innkomne saker.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Audun Halset      Jordstjerneveien 50 K

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

Sivasathees Sivagnanasuntharam      Jordstjerneveien 50 L

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

-

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

1. Fredrik Helland- Riise      Jordstjerneveien 46 K

2. Lisbeth Otterlei      Jordstjerneveien 50 J



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590818. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7010 Ridderlia Mortensrud Es

## 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.