



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÆVERUD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 503 352	6 171 890
Sum inntekter		6 503 352	6 171 890
Kostnader			
Lønnskostnad		172 093	223 017
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 292	33 292
Annen driftskostnad		3 630 271	3 848 159
Sum kostnader		3 835 655	4 104 467
Driftsresultat		2 667 697	2 067 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 572	70 838
Sum finansinntekter		84 572	70 838
Annen finanskostnad		692 974	520 054
Sum finanskostnader		692 974	520 054
Netto finans		-608 402	-449 216
Ordinært resultat før skattekostnad		2 059 294	1 618 207
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 059 294	1 618 207
Årsresultat		2 059 294	1 618 207
Totalresultat		2 059 294	1 618 207
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 059 294	1 618 207
Sum overføringer og disponeringer		2 059 294	1 618 207



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 744	61 035
Sum varige driftsmidler		27 744	61 035
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 744	61 035
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 083
Andre fordringer		320 902	156 283
Sum fordringer		320 902	160 366
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 139 113	3 071 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 139 113	3 071 445
Sum omløpsmidler		4 460 014	3 231 811
SUM EIENDELER		4 487 758	3 292 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 629 610	15 688 905
Sum opptjent egenkapital		-13 629 610	-15 688 905
Sum egenkapital		-13 629 610	-15 688 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 908 448	18 834 980
Sum annen langsiktig gjeld		17 908 448	18 834 980
Sum langsiktig gjeld		17 908 448	18 834 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 005	2 941
Leverandørgjeld		130 141	79 560
Skyldige offentlige avgifter		492	593
Annen kortsiktig gjeld		73 282	63 678
Sum kortsiktig gjeld		208 920	146 771
Sum gjeld		18 117 368	18 981 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 487 758	3 292 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444790

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÆVERUD SAMEIE
Forretningsadresse: 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 503 352	6 171 890
Sum inntekter		6 503 352	6 171 890
Kostnader			
Lønnskostnad		172 093	223 017
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 292	33 292
Annen driftskostnad		3 630 271	3 848 159
Sum kostnader		3 835 655	4 104 467
Driftsresultat		2 667 697	2 067 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 572	70 838
Sum finansinntekter		84 572	70 838
Annen finanskostnad		692 974	520 054
Sum finanskostnader		692 974	520 054
Netto finans		-608 402	-449 216
Ordinært resultat før skattekostnad		2 059 294	1 618 207
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 059 294	1 618 207
Årsresultat		2 059 294	1 618 207
Totalresultat		2 059 294	1 618 207
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 059 294	1 618 207
Sum overføringer og disponeringer		2 059 294	1 618 207



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		27 744	61 035
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 744	61 035
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			4 083
Andre fordringer		320 902	156 283
Sum fordringer		320 902	160 366
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 139 113	3 071 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 139 113	3 071 445
Sum omløpsmidler		4 460 014	3 231 811
SUM EIENDELER		4 487 758	3 292 847
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 629 610	15 688 905
Sum opptjent egenkapital	-13 629 610	-15 688 905
Sum egenkapital	-13 629 610	-15 688 905
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 908 448	18 834 980
Sum annen langsiktig gjeld	17 908 448	18 834 980
Sum langsiktig gjeld	17 908 448	18 834 980
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 005	2 941
Leverandørgjeld	130 141	79 560
Skyldige offentlige avgifter	492	593
Annen kortsiktig gjeld	73 282	63 678
Sum kortsiktig gjeld	208 920	146 771
Sum gjeld	18 117 368	18 981 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 487 758	3 292 847



Organisasjonsnr: 975 433 609
RØVERUD SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Ræverud Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 5511





Velkommen til årsmøte i Ræverud Sameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5511>

Det holdes også et frivillig møte 28. mars kl. 18:30 , Seniorsenteret.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ræverud Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Olav Farnes er valgt.

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

Andreas Nielsen og Joachim Fekene er valgt.

Sak 3

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 4

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 til styrommet.no-2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brynjulf Flage Olsen
- Patrik Bakke

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Rebecca Tärnström

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Anders Kristiansen
- Arild Liff
- Silje Fyrileiv

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Kløvstad
- Joachim Fekene
- Kjetil Ulvestrand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Farnes	Rugdefaret 15 C
Nestleder	Brynjulf Flage Olsen	Rugdefaret 13 F
Styremedlem	Karianne Mayer	Rugdefaret 35 C
Styremedlem	Jonas Nesse-Karlsen	Grensefaret 7 C
Styremedlem	Peter Pay	Grensefaret 17 B

Valgkomiteen

Erik Kløvstad	Grensefaret 17 H
Kjetil Ulvestrand	Grensefaret 13 B

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 Ræverud Sameie

Sameiet består av 120 seksjoner.

Ræverud Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433609, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

119 25

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden siste årsmøtet kan vi se tilbake på et nesten normalår, med tanke på nedstengninger og restriksjoner i forhold til Covid-19.

I fjor var vi glade for å endelig kunne gjennomføre årsmøtet på tradisjonelt vis, altså med fysisk møte på seniorsenteret, etter to år med digitale årsmøter.

I år gjør vi en ny vri. Digitale møter har kommet for å bli. OBOS hevder at de gir større valgdeltakelse og er enklere å gjennomføre.

Vi har derfor valgt å følge OBOS sin anbefaling om å gjennomføre årsmøtet digitalt.

For å ivareta tradisjonen med fysisk møte, der spørsmål kan stilles, og kanskje til og med besvares, b er vi sameierne til et beboermøte på Seniorsenteret 28. mars 2023 kl 1830.

Det er også denne dato den digitale møtet starter, og i det digitale møtet har du som vanlig noen dager på å stemme på de sakene som foreligger. Tanken er at sameierne da får anledning til fysisk møte før man stemmer digitalt.

Styret har hatt uregelmessige fysiske møter gjennom året. Vi snakkes ukentlig på Messenger og som nevnt i fjor har denne kommunikasjonsformen ført til et mer aktivt styre der alle inkluderes i alt.

Året har gått som planlagt. I sparemodus. Vi har hatt hovedfokus på utbedring av luftingen i takkonstruksjonene. Anbud er innhentet, og test på et nytt hus er gjennomført for å se resultater. I skrivende stund er vi glade for å ha avtalt med Cato Sørensen AS, at utbedring av alle takene gjennomføres innen frosten setter inn til høsten 2023.

Med denne utbedringen avklart, vil vi fortsette med å drenere hus. Som nevnt i årsberetningen i fjor, er GF17 neste ut.

Denne avklaringen vil også gi styret bedre grunnlag til å prioritere andre oppgaver fremover.

Til tross for et «hvileår» har vi fått gjennomført oppgradering av eksisterende belysning på ballplass/skøytebane og i akebakken/grusbanen. Eksisterende belysning ble skiftet og komplettert. Anleggene er nå med energieffektive LED-armaturer.

Den generelle økonomien er tema for de fleste i hverdagen. Også sameiets utgifter øker, og styret viser til redegjørelsen som ligger på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2020-4-7-fellesutgifter>).

Denne er med på å underbygge behovet for å øke fellesutgiftene slik det nå er gjort.

Drenering av GF17 er stor, kompleks og dyr. Det er også GF23 som er på tur etter det.

Beboere skal vite at styret er genuint opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi må også balansere dette med riktig fart på vedlikehold, og ikke minst klare våre forpliktelser mtp lån etc.

Styret gjentar ordrett oppfordringen og moraliseringen fra tidligere år:

Dere bor i et sameie. Dette betyr at dere har "ansvar" for mer enn egen seksjon og hage. Styret har oppfrisket rollen som rekkeansvarlig (ref "Husordensreglene" pkt 1) og garasjerekkeansvarlig (ref "Garasjevedtektene" §3) for lettere å synliggjøre dette "ansvaret" og inkludere flere (alle) i alles ve og vel. Spesielt er det viktig at reglementet leses og følges før man setter i gang tiltak. Dette gjelder også innenfor eget område. Husk at deres tiltak sees og oppleves av andre, og at tiltak ofte skaper presedens-tanker hos andre naboer.



La oss gå gjennom hele det neste året uten at jeg, som styreleder, blir oppringt av kommunen om manglende tømning pga rot i skur, parkerte biler, manglende måking etc.

Og, hvis du har hund i sameiet, ikke la den gjøre fra seg uten å plukke opp. Og hvis du plukker opp fra din egen hund, så ta gjerne den som ligger like ved siden av, selv om det ikke er din hund sin.

VK

VK har gjennomført både vårdugnad og høstdugnad, og synes både resultat og oppmøte fra beboerne var tilfredsstillende. VK anser status på vedlikehold av fellesområdene som god etter gjennomførte dugnader. Været tillot grilling, og VK håper beboerne setter pris på at vi gjør noe sosialt i forbindelse med dugnad. Ellers har VK sørget for påfylling av grus i strøkasser, og annet småtteri.

Større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger er oppsummert under styrets arbeid.

BAMIK

For første gang siden korona arrangerte BAMIK i år 17. mai feiring for sameiet med barnetog, leker, kake og musikalsk innspill fra Tanum og Jong skolekorps. Dette er en lang tradisjon for mange i sameiet, og å kunne gjennomføre dette igjen var noe mange satte stor pris på. Før jul arrangerte også BAMIK julegrantenning og julesang, med godtepose, gløgg og besøk fra selveste nissen!

Av vedlikeholdstiltak har styret og BAMIK fått gjennomført årlig kontroll av lekeplassene, der disse ble gjennomgått og kontrollert av fagperson. Utbedringspunktene fra rapporten blir videreført og innarbeidet i vårdugnaden til sameiet.

Peter Pay trekker seg som leder fra BAMIK og håper at nye krefter tar arbeidet videre for enda flere flotte arrangementer for sameiet i fremtiden.

VI SEES PÅ BEBOERMØTET - SENIORSENTERET 28. MARS 2023 KL 1830!



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 drift og vedlikehold, som står i note 7.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 251 094.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold som er varslet om nylig i ett varslingbrev.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon, 20 % for vann- og 20% for avløp. 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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Ræverud Sameie 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 11 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ræverud Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ræverud Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2CLZ3-TX2O2-ANSGC-6IX75-UPHID-K07FO



RÆVERUD SAMEIE ORG.NR. 975 433 609, KUNDENR. 5511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 476 220	6 170 220	6 450 000	7 160 000
Ladeinntekter EL-bil		27 132	0	0	27 000
Andre inntekter		0	1 670	27 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 503 352	6 171 890	6 477 000	7 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 093	-73 017	-91 600	-86 600
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	12	-33 292	-33 292	-33 000	0
Revisjonshonorar	5	-16 042	-13 150	-14 000	-16 000
Andre honorarer		0	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-178 565	-173 530	-179 000	-188 000
Konsulenthonorar	6	-14 145	-27 585	-75 000	-30 000
				-2 055	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-193 209	-571 772	000	000
Forsikringer		-653 980	-570 387	-650 000	-758 000
Festeavgift		-586 411	-586 411	-586 500	-586 500
				-1 186	-1 326
Kommunale avgifter	8	-1 183 459	-1 107 886	865	619
Energi/fyring		-1 050	-3 143	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 961	-498 902	-500 000	-650 000
Andre driftskostnader	9	-285 449	-295 394	-341 000	-359 500
				-5 889	-6 384
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 835 655	-4 104 467	965	219
DRIFTSRESULTAT		2 667 697	2 067 423	587 035	802 781
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	84 572	70 838	0	0
Finanskostnader	11	-692 974	-520 054	-525 000	-850 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-608 402	-449 216	-525 000	-850 000
ÅRSRESULTAT		2 059 294	1 618 207	62 035	-47 219
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 059 294	1 618 207		



RÆVERUD SAMEIE ORG.NR. 975 433 609, KUNDENR. 5511

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	27 744	61 035
SUM ANLEGGSMIDLER		27 744	61 035
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 528	618
Kundefordringer		0	4 083
Forskuddsbetalte kostnader		181 993	155 665
Andre kortsiktige fordringer	13	129 380	0
Driftskonto OBOS-banken		2 470 466	1 444 106
Skattetrekkskonto OBOS-banken		375	0
Sparekonto OBOS-banken		1 668 272	1 627 339
SUM OMLØPSMIDLER		4 460 014	3 231 811
SUM EIENDELER		4 487 758	3 292 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 629	-15 688
		610	905
SUM EGENKAPITAL		-13 629	-15 688
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 908	18 834
		448	980
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 908	18 834
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 000	59 750
Leverandørgjeld		130 141	79 560
Skyldige offentlige avgifter	16	492	593
Påløpte renter		5 005	2 941
Annen kortsiktig gjeld	17	1 283	3 928
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 920	146 771



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **4 487 758 3 292 847**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 06.03.2023
Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes/s/

Karianne Mayer/s/

Brynjulf Flage Olsen/s/

Peter Pay/s/

Jonas Nesse-karlsen/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 KLASIFISERING 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: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 450 000
Garasje forsikring	26 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 476 220

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-750
Påløpte feriepenger	-77
Arbeidsgiveravgift	-21 266
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 093

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 042.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 145
SUM KONSULENTHONORAR	-14 145

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 146
Drift/vedlikehold VVS	-7 485
Drift/vedlikehold elektro	-58 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-458
Kostnader dugnader	-9 874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-193 209

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-704 549
Feieavgift	-28 249
Renovasjonsavgift	-450 661
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 183 459

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-916
Container	-43 476
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 285
Driftsmateriell	-1 310
Snørydding	-75 000
Gressklipping	-102 750
Andre fremmede tjenester	-4 500
Trykksaker	-1 255
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-1 661
Porto	-680
Bank- og kortgebyr	-4 632
Velferdskostnader	-18 383
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 449

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 042
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 930
SUM FINANSINTEKTER	84 572

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-691 467
Renter på leverandørgjeld	-1 507
SUM FINANSKOSTNADER	-692 974

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Henger**

Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-38 841	
Avskrevet i år	-33 292	
		27 743
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		27 744

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 292
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telia	129 380
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	129 380

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.

ENERGIAVREGNING



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Økning i 2018	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	3 665 020
Nedbetalt i år	926 532
	-17 908 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-17 908 448

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-375
Skyldig arbeidsgiveravgift	-117
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-492

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-77
Renter festeavgift	-1 486
Gebyrer	280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 283



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80287015. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Drenering GF17 ?	Planlagt
2022-2023	Utbedring av tak GF23 og RF35	Fortsetter med alle hus i 2023
2022	Ny belysning ballplass og akebakke/fotballbane.	
2021	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass.	
2019-2020	Drenering RF6, RF8 og GF7. Utbedring mur og asfaltering ved garasje 1-5	
2017 - 2018	Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker	
2017	Drenering av Grensefaret 13	
2017	Etablering av containere	
2016 - 2016	Oppgradering av fotballbane	
2016	Drenering Grensefaret 11	
2016	Lekeplass ved flaggstand oppgradert	
2015	Oppgradering og asfaltering av ballplass	Asfaltering foran garasjerekke 40-44 og 45-57 i Rugdefaret. Drenering av Grensefaret 1 og Rugdefaret 35.
2014	Drenering av forside RF 27	
2013	Avtale om regulering av festeavgift.	
2012	Drenering.	
2011	Rehabilitering av alle avløpsrør.	Startet drenering av Rugdefaret 2 og 3 samt mur mot kjellernedgang i Grensefaret 3.
2010	Renovering av lekeplass.	Drenering av Rugdefaret 33.



2009	Drenering av Rugdefaret 23.	
2008	Drenering av Rugdefaret 4 og	etterarbeider etter maling av fasadene.
2006 - 2007	Rekkehusene malt av Kaasa AS.	
2004 - 2007	Takstiger montert.	Drenering av Rugdefaret 29.
1997 - 1998	Rekkehusene malt.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 5511 **Selskapsnavn:** Ræverud Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Olav Farnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Nielsen og Joachim Fekene er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Brynjulf Flage Olsen

Patrik Bakke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rebecca Tärnström

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Anders Kristiansen

Arild Liff

Silje Fyrileiv

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Erik Kløvstad

Joachim Fekene

Kjetil Ulvestrand

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
E-post: oef@obos.no

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