



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 906 292
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 434	2 287 593
Sum inntekter		2 569 434	2 287 593
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 490 455	2 032 058
Sum kostnader		2 604 555	2 146 158
Driftsresultat		-35 121	141 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 350	15 000
Sum finansinntekter		51 350	15 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		51 350	15 000
Resultat før skattekostnad		16 229	156 436
Årsresultat		16 229	156 436
Totalresultat		16 229	156 436
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 229	156 436
Sum overføringer og disponeringer		16 229	156 436



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 320	
Andre fordringer		288 680	203 093
Sum fordringer		291 001	203 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 438	2 251 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 438	2 251 668
Sum omløpsmidler		2 489 439	2 454 761
SUM EIENDELER		2 489 439	2 454 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 390 748	2 374 519
Sum opptjent egenkapital		2 390 748	2 374 519
Sum egenkapital		2 390 748	2 374 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 526	60 174
Annen kortsiktig gjeld		33 166	20 068
Sum kortsiktig gjeld		98 692	80 242
Sum gjeld		98 692	80 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 439	2 454 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366017

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 906 292
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 434	2 287 593
Sum inntekter		2 569 434	2 287 593
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 490 455	2 032 058
Sum kostnader		2 604 555	2 146 158
Driftsresultat		-35 121	141 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 350	15 000
Sum finansinntekter		51 350	15 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		51 350	15 000
Resultat før skattekostnad		16 229	156 436
Årsresultat		16 229	156 436
Totalresultat		16 229	156 436
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 229	156 436
Sum overføringer og disponeringer		16 229	156 436



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 320	
Andre fordringer		288 680	203 093
Sum fordringer		291 001	203 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 438	2 251 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 438	2 251 668
Sum omløpsmidler		2 489 439	2 454 761
SUM EIENDELER		2 489 439	2 454 761
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 390 748	2 374 519
Sum opptjent egenkapital		2 390 748	2 374 519



Sum egenkapital	2 390 748	2 374 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	65 526	60 174
Annen kortsiktig gjeld	33 166	20 068
Sum kortsiktig gjeld	98 692	80 242
Sum gjeld	98 692	80 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 489 439	2 454 761



Organisasjonsnr: 997 906 292
SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7364

Sameiet Ridder Flemmings Vei



Velkommen til årsmøte i Sameiet Ridder Flemmings Vei

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Fellesleiligheten i SRFv.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Årsmøte - fysisk eller digitalt
8. Vedtekstendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+
9. Økning av felleskostnader fra 1. juni 2024
10. Økning av felleskostnader fra 1. januar 2025
11. Vedlikeholdsplan
12. Utomhusplan

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ridder Flemmings Vei



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Obos v. Robin Horgheim

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Obos forestår protokoll, 1 eier som protokollvitne

Forslag til vedtak
Protokollvitne: Randi Slette Haavi

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%)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

3 av 30



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ragnvald Holm Lie Ridder Flemmings vei 30

Styremedlem Randi Slette Haavi Ridder Flemmings vei 36

Styremedlem Inga-Lill Follesø Ridder Flemmings vei 40

Styremedlem Karl Erik Kolstad Ridder Flemmings vei 32

Styremedlem Nicolai Hytten Ridder Flemmings vei 36

Valgkomitéen

Dag Aulie Ridder Flemmings vei 32

Guttorm Haavi Ridder Flemmings vei 36

Anne Lise Kobro Ridder Flemmings vei 28

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligsameiet 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 Sameiet Ridder Flemmings Vei

Sameiet består av 51 seksjoner, 50 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Sameiet Ridder Flemmings Vei er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997906292, og ligger i Asker Kommune.

Gårds- og bruksnummer: 40 1681

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeide

Det er avholdt 8 styremøter fra årsmøtet i 2023. Følgende saker har vært prioritert:

a) Helse Miljø og Sikkerhet (HMS)

For å oppfylle forskriftskrav om å systematisere arbeidet, har styret i 2023 gjennomført (i) årlig gjennomgang av prosedyrer for internkontroll, (ii) årlig egenrevisjon av styrets arbeide for internkontroll, (iii) vurdert og fulgt tidligere utarbeidede prosessbeskrivelser for internkontroll, samt (iv) sendt informasjonsbrev til sameierne



med beskrivelse av ansvarsfordeling av internkontrolloppgaver mellom styrets og sameiets beboere samt egen branninstruks. Internkontrollen bygger på gjeldende HMS forskrift, brannforskrift og el-forskrift.

Internkontrollen omhandlet gjennomgang av oppganger, el-anlegg, fellesleiligheten avfallsområde, garasjeanlegg og vaktmesterrom. I tillegg vil elektriker gjennomføre kontroll av el-anlegget. Til støtte for dette arbeidet er det utarbeidet en oppfølgingsplan med beskrivelse av aktiviteter, frister og ansvar.

Styret har ved flere anledninger gått gjennom garasjeanlegget og påpekt overfor sameiere at det lagres gjenstander som ikke hører hjemme i anlegget og bedt dem fjerne det. Dette følges bare delvis opp av sameierne.

b) Vedlikeholdsplan

Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde egen seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen; jfr vedtektene pkt 13 og eierseksjonsloven § 32.

Sameiet er ansvarlig for å holde fellesarealenes forsvarlig vedlike, jfr eierseksjonsloven § 33. Det er utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealene. Den fremlegges årsmøtet for godkjenning. Sameiet er 12 år. Det forventes økte vedlikeholdskostnader fremover.

c) Utomhusplan

Sameiets utomhusplan bygger i hovedsak på opprinnelig kommunal godkjent utomhusplan per 2012. Sameiet har avtale med gartner om klipp av plener og hekker. Utarbeidet plan for 2020 ble grunnet digitalt møte ikke behandlet. Denne ble godkjent i 2023 og følges fortsatt.

Årsmøtet godkjente plan om å holde gjenvest på kollen og i skråningen ned mot veien nede.

Planene er godkjent av Asker kommune.

d) Lys i garasjen

Styret har konkludert med at det vil være regningssvarende på 5-års sikt å legge om lyset til LED-belysning, gitt at strømkostnadene forblir likeartet det kostnadsnivået man har opplevd i de senere årene. Ved bytte av armatur har styret besluttet at det installeres en rad med lys langs kjøredelen og at de øvrige lysene er utstyrt med bevegelsessensorer.

Arbeidet er gjennomført.

e) Solceller på tak

Styret har ikke arbeidet med mulig plan for solceller på tak.

f) Aktivitetspark

Sameiet mottok Asker kommunes vedtak 02.03.2023 på å bygge Skatepark på Asker kommunes egen eiendom gnr 40 bnr 1610 i Asker ca 20 m fra soverom i vårt sameie RFV nr 40.

Tiltakshaver satt i gang arbeidet i marken 2. uke av mars 2023.

Sameiet påklaget vedtaket 20.03.2023 til Statsforvalteren.

Anlegget var slutført sommer 2023.

Asker kommune sendte klagen til Statsforvalteren 10.08.2023. Statsforvalteren avviste klagen ved sitt vedtak 02.11.2023.

g) Forliksklage til sameier.



Restbeløp på gassavregning til sameier er ikke innfridd. Snarere har sameieren avvist å betale hele gassavregningen i 2023.

h) Budsjett

Til orientering for årsmøtet legger styret fram resultat-/likviditetsbudsjett for 2024.

Det budsjetteres med et underskudd på kr. 314.000 som i hovedsak skyldes investering i ny lysarmatur i garasjeanlegget samt utskifting av alarmsystem i heisene.

For å dekke opp for noe av underskuddet er det budsjettert med en økning av felleskostnadene med 10% fra 1. juni i år.

Se vedlagte budsjettforutsetninger og resultat-/likviditetsbudsjett.

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2022 at sameiet ønsker å bygge opp egenkapitalen med kr 200.000 hvert år i 5 år fra og med 2022. 5- års plan som ble forelagt på årsmøtet i 2022 .

Stor prisstigning i 2022 og 2023 samt investering i garasjeanlegg og nytt alarmsystem til heisene i 2024 gjør at vi vil bruke lenger tid enn planlagt på å nå dette målet.

På grunnlag av styrets foreslåtte økning av felleskostnadene med 10% fra 1. juni, velger styret å opprettholde planen om moderat økning av felleskostnader, garasjeleie kabel-tv med 4 % fra 1. januar 2025.

Se vedlagt opprinnelig og justert finansiell plan.

Annet:

- Det er gjennomført periodisk kontroll av ADK for gassanlegget. Kontrollen viste ingen negative avvik.
- Brannøvelse ble utført oktober 2022
- Dugnader sommer og høst ble gjennomført med god innsats.
- Sommerfest ble avholdt i juni
- Den årlige julefesten ble avholdt i felleisleiligheten

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 16.229, som skyldes at det har vært flere vedlikeholds- og uforutsette kostnader enn forventet. Det gjelder spesielt reparasjon av heisene.

Årets overskudd vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.390.747.

Sameiet har god kontroll på økonomien, og det er ingen store budsjettavvik.

God likviditet basert på antall boenheter, og til sammenligning med tilsvarende sameier per dags dato.

Årsresultat, balanse, noter og revisjonsberetning ligger som vedlegg til innkallingen.



Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt at årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Justert 5-års plan for reserveøkning.pdf
2. Likviditetsbudsjett 2024.pdf
3. Budsjettforutsetninger SRFv 2024.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf
5. Regnskap - 7364 Sameiet Ridder Flemmings vei.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi viser til valgkomitéens innstilling, se vedlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 styrets leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styrets leder:

- Nicolai Hytten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Jacobsen
- Mai-Britt Langtvedt

Valg av 1 forlengelse av styreverv Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som forlengelse av styreverv:

- Inga-Lill Follesø

Valg av 1 leder av valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder av valgkomité:

- Guttorm Haavi

Valg av 1 medlem av valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomité:

- Berit M. W. von Lesser Skeie

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 7

Årsmøte - fysisk eller digitalt

Forslag fremmet av:

Lars Høivik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En del seksjonseiere ønsker at årsmøtet skal avholdes fysisk.

Styrets innstilling

Styret har endret årsmøteform til fysisk møte etter ønske fra flere seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Saken utgår da fysisk årsmøte allerede er vedtatt.



Sak 8

Vedtekstendring - nedsettelse av aldersgrense til 50+

Forslag fremmet av:

Torunn Devlin

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt forslag om endring av vedtektenes pkt 2, 1 ledd:

senke aldersgrensen fra 55+ til 50+

Styrets innstilling

Det er også i år fremmet forslag til endring av vedtektenes pkt 2 1. ledd siste pkt som i dag lyder

«Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller fylle 55 i året man flytter inn.»

Bestemmelsen skal lyde:

«Minst en beboer i hver seksjon må ha fylt eller fylle 50 år i året man flytter inn.»

Aldersgrense på 50 år er ikke noen vesentlig endring. Ved eventuell ytterligere nedsettelse, vil det antagelig være en vesentlig endring som i så fall vil kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

De fleste nyere boligsameier med aldersgrense har nå 50+

Fordeler ved aldersgrense 50+

1. Det vil være et større mangfold i vårt sameie.
2. Det vil være enklere å rekruttere tillitsvalgte
3. Arvinger vil kunne overta boligen på et tidligere tidspunkt
4. Ved eventuelt salg eller utleie når man et større marked

I prospektet og senere kommunikasjon fra utbygger Solon var det opplyst at sameiet skulle ha en nedre aldersgrense på 55 år. Det ble innført i vedtektene slik de lyder nå i 2014. Vedtektene har ikke vært endret på dette punkt siden.

Likeartet forslag har tidligere vært fremmet. Blant noen sameiere har man innvendt at en slik vedtekstendring resulterer i «En vesentlig endring i sameiets karakter» som ikke kan gjennomføres uten tilslutning fra samtlige seksjonseier etter bestemmelsen i vedtektenes § 9.3 c. jfr eierseksjonsloven § 51 c. Det har fra enkelte også vært argumentert med at alderskravet var inntatt i prospekt og at det var en forutsetning for deres kjøp. De har så vidt vi forstår, påberopt seg et synspunkt om at det var et kontraktsvilkår som ikke kan oppheves.

Tidligere forslag har falt.

Vedtekstendring krever i utgangspunkt to tredjedel av avgitte stemmer i årsmøtet, vedtektenes § 9.1 a, jfr eierseksjonsloven § 27.2.ledd.



Vi legger til grunn at kun de sameierne som kjøpte opprinnelig, kan påberope seg kontrakts-synspunktet. Andre som har kjøpt i annen hånd kan kun påberope seg bestemmelser som fantes i vedtektene da de kjøpte med eventuelle senere endringer.

Prospektets henvisning til aldersgrensen kan ansees som en kontraktsforpliktelse som bare kan endres ved enighet. Man har fått dette innført i sameiets vedtekter etter at sameiet var etablert. Det kan følgelig endres etter de reglene som gjelder for vedtekter.

Bestemmelsen om tilslutning fra samtlige seksjonseiere i vedtektenes §9.3 c er likeartet bestemmelsen i eierseksjonsloven § 51 c. som lyder:

«Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige, hvis sameiet skal ta beslutning om ... c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.»

I sin bok Eierseksjonsloven med kommentar av Christian Fr Wyller til 327 kommentar (4.3) gir han noen eksempler på hvilke endringer som vil representere endring av sameiets karakter og hvilke som vil rammes av bestemmelsen. Overgang fra boligsameie til næringssameie blir rammet. Endring av aldersgrense fra f.eks. 65 til 60 år vil derimot neppe kreve tilslutning fra samtlige sameiere. Styret deler denne oppfatningen. Vedtektsendringen kan derfor endres med 2/3 flertall i sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring: Aldersgrensen settes ned til 50+

Sak 9

Økning av felleskostnader fra 1. juni 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følge av høyere prisstigning enn forventet både i 2022 og 2023, samt vesentlig økning i våre vedlikeholdskostnader, er det nødvendig med en økning av felleskostnader og garasjeleie med 10% fra 1. juni i år.

Forslag til vedtak

Felleskostnader og garasjeleie økes med 10% fra 1. juni 2024

Sak 10

Økning av felleskostnader fra 1. januar 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det forventes en moderat pristigning i løpet av 2024.

Styrets innstilling

Felleskostnadene økes med 4% fra 1. januar 2025 i henhold til vår finansielle plan



Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 4% fra 1. januar 2025

Sak 11

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan

Beskrivelse

Vedlikeholdsplanen omhandler utbedringer, som enten er utført, i prosess eller planlegges gjennomført på et senere tidspunkt. Planen vil være et levende dokument med løpende oppfølging. For større utbedringer skal det utarbeides et eget beslutningsgrunnlag, som grunnlag for styrets vedtak eller innstillinger til årsmøtet.

Bakgrunn

Som oppsummert i sameiets vedtekter punkt 13, og med referanse til eierseksjonsloven § 32, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for etter egen regning å holde egen bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Tilsvarende er sameiet og styret, med referanse til eierseksjonsloven § 33, ansvarlig for å holde sameiets fellesarealer forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Seksjonseiere som ønsker å beplante/dekorere eller gjøre endringer på felles område, skal fremlegge forslag for styret. Forslag skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen, uten samtykke fra seksjonseiere.

Sameiet er nå vel 10 år, og det forventes at kostnader til vedlikehold vil øke fremover. En vedlikeholdsplan vil bidra til at sameiet kan være i forkant av denne utviklingen, og med dette gjøre det mulig å holde de samlede kostnadene på et forsvarlig nivå.

Med dette utgangspunkt oppsummeres forslag til vedlikeholdsplan for sameiet for endelig behandling på årsmøtet i 2024.

Oppsummering se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen godkjennes

Vedlegg

7. Vedlikeholdsplan 2024 vedtatt 28.11.23.pdf



Sak 12

Utomhusplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Årets utomhusplan bygger på samme forutsetninger som fjorårets plan. Denne ble godkjent i årsmøtet i 2023, og styret har for 2024 vedtatt årets plan som den fremgår under.

Sameiets rutine er at utomhusplanen skal godkjennes av årsmøtet hvert år og denne legges følgelig frem for endelig behandling i årsmøtet 2024..

Forslag til vedtak

Utomhusplan for 2024 vedtas

Vedlegg

8. Utomhusplan 2024 - vedtatt 28.11.2023.pdf



5-års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.

	2 021		2 022 økn.		2 023 økn. Fra		2 024 økn. Fra		2 025 økn. Fra		2 026 økn. Fra		2 027 økn. Fra	
		Budsjett	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar
Felleskostnader	1 720 438	1 822 142	2 049 039	10,0 %	2 131 001	4,0 %	2 216 241	4,0 %	2 282 728	3,0 %	2 374 037	4,0 %	2 460 276	4,0 %
Garasje	193 056	237 936	261 730	10,0 %	272 199	4,0 %	283 087	4,0 %	291 579	3,0 %	303 243	4,0 %	311 096	3,0 %
Kabel-TV	241 785	243 000	255 150	5,0 %	265 356	4,0 %	275 970	4,0 %	287 009	4,0 %	298 489	4,0 %	309 319	4,0 %
Sum inntekter	2 155 279	2 303 078	2 565 919	11,4 %	2 668 555	4,0 %	2 775 298	4,0 %	2 861 316	3,1 %	2 975 769	4,0 %	3 059 601	4,0 %
Kostnader	2 242 432	2 253 000	2 365 650	5,0 %	2 460 276	4,0 %	2 558 687	4,0 %	2 661 035	4,0 %	2 767 476	4,0 %	2 876 815	4,0 %
Resultat	- 87 153	50 078	200 269		208 279		216 611		200 282		208 293		208 293	
Kapitalreserve	2 218 083	2 268 161	2 468 430		2 676 709		2 893 319		3 093 601		3 301 894		3 510 187	

5-års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.

Justert tall for 2021 - 2024

	2 021		2 022 økn.		2 023 økn. Fra		2 024 økn. Fra		2 025 økn. Fra		2 026 økn. Fra		2 027 økn. Fra	
		Budsjett	Estimat	Januar	Budsjett	Jan/juni	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar
Felleskostnader	1 720 438	1 811 922	2 049 048	10,0 %	2 255 319	10,1 %	2 345 532	4,0 %	2 415 898	3,0 %	2 512 534	4,0 %	2 603 170	4,0 %
Garasje	193 056	244 170	264 186	8,2 %	290 418	9,9 %	302 035	4,0 %	311 096	3,0 %	323 540	4,0 %	335 046	4,0 %
Kabel-TV	241 785	231 501	256 200	10,7 %	266 808	4,1 %	277 480	4,0 %	285 805	3,0 %	297 237	4,0 %	306 092	4,0 %
Sum inntekter	2 155 279	2 287 593	2 569 434	12,3 %	2 812 545	9,5 %	2 925 047	4,0 %	3 012 798	3,0 %	3 133 310	4,0 %	3 249 822	4,0 %
Kostnader	2 242 432	2 146 158	2 553 135	19,0 %	3 126 545	22,5 %	2 863 607	-8,4 %	2 978 151	4,0 %	3 097 277	4,0 %	3 216 389	4,0 %
Resultat	- 87 153	141 435	16 299		- 314 000		61 440		34 647		36 033		36 033	
Kapitalreserve	2 218 083	2 359 518	2 375 817		2 061 817		2 123 257		2 157 904		2 193 937		2 230 070	


SREv - Resultat-/likviditetsbudsjett 2024

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader	222 686	222 686	222 686	222 686	222 686	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 729	2 812 545
3600 Innkrevde felleskostnader	222 686	222 686	222 686	222 686	222 686	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 729	2 812 545
Sum Innbetalinger	222 686	222 686	222 686	222 686	222 686	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 731	242 729	2 812 545
Utbetalinger													
Personalkostnader	-	-	-	-	14 100	-	-	-	-	-	-	-	14 100
Styreonorar	-	-	-	-	100 000	-	-	-	-	-	-	-	100 000
Revisjonshonorar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	28 000	-	-	28 000	-	-	28 000	-	-	28 000	-	-	112 000
Konsulenthonorar	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
Drift og vedlikehold	127 000	254 091	45 091	60 091	216 091	116 091	47 091	47 091	72 091	60 091	46 091	46 091	1 138 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	74 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 163	120 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000	-	-	-	25 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	218 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	318 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	10 000	10 000	10 000	21 000	10 000	10 000	11 000	11 000	11 000	21 000	10 000	10 000	145 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	100 000	9 091	9 091	9 091	179 091	9 091	9 091	9 091	9 091	9 091	9 091	9 091	370 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 083	7 087	85 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjon.	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	87	1 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 667	5 663	68 000
663 Egenandeler forsikring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
664 Kostnader dagnad	188 000	-	-	3 000	-	-	-	-	-	3 000	-	-	6 000
Forsikringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188 000
Kommunale avgifter	-	-	180 250	-	180 250	-	-	180 250	-	180 250	-	-	721 000
Elektrisk energi	25 714	25 714	21 429	17 143	10 714	6 429	6 429	6 429	17 143	21 429	25 714	25 714	210 000
TV-anlegg/Bredbånd	67 000	-	67 000	-	-	67 000	-	-	67 000	-	-	-	268 000
Andre driftskostnader	29 657	44 657	35 657	31 157	29 657	31 602	29 657	29 657	29 657	44 657	29 657	29 773	395 445
632 Container	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
656 Lyspærer	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
674 Vaktmestertjenester	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
677 Renhold ved firmaer	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 833	12 837	154 000
678 Snørydding	-	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-	-	30 000
679 Andre fremmede tjenester	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	413	5 000
682 Trykksaker	-	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000
687 Andre kostnader tiltilsvagte	-	-	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000
689 Andre kontor-kostnader	-	-	-	1 500	-	-	-	-	-	-	-	-	1 500
694 Porto	-	-	-	-	-	1 945	-	-	-	-	-	-	1 945
777 Bankgebyr	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	436	4 000
778 Velferdskostnader	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	837	10 000
Sum Utbetalinger	466 204	325 295	351 260	137 224	551 645	221 955	112 010	264 260	186 724	335 260	102 295	112 410	3 166 542
Resultat før finan. Inn-/utbet	-	-	-	85 462	-	20 776	130 721	-	56 007	-	92 529	140 436	354 000
Finansielle Inn-/utbet:													
Finansinntekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Endring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vedlegg 2	-	-	-	-	-	14 av 30	-	-	-	-	-	-	-
Driftskonto og sparekonto	2 198 438	1 954 920	1 852 311	1 723 737	1 809 199	1 480 240	1 501 016	1 631 737	1 610 208	1 666 215	1 573 686	1 714 122	1 884 438
Sum	1 954 920	1 852 311	1 723 737	1 809 199	1 480 240	1 501 016	1 631 737	1 610 208	1 666 215	1 573 686	1 714 122	1 884 441	1 884 438

Likviditetsbudsjett 2024.pdf



Sameiet Ridder Flemmings vei

Budsjettforutsetninger 2024

Vedlagt følger resultatbudsjett for 2024 som ble vedtatt i styremøte 28.11.2023. Budsjettet er basert på bokførte tall for 2023 samt forventet aktivitetsnivå 2024. Det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Det er ulike forventninger til prisvekst i 2024:

Regjeringens forventede prisvekst i 2024 = 3,8 %

Norges Bank = 3,9 %

DNB Market = 4,4 %

SSB = 4 %

Generell prisvekst i budsjettet er basert på 4,4 % for de poster som ikke allerede er kjent eller opplyst fra leverandør.

Inntekter

Felles driftskostnader

Felleskostnader, garasjeleie og Kabel-tv økes med 4 % fra 1. januar 2024 i henhold til vedtak på årsmøtet i 2023.

I tillegg er det lagt inn 10 % økning i felleskostnader og garasjeleie fra 1. juni 2024 på grunn av generelt øket kostnadsnivå, økte vedlikeholdskostnader og innkjøp av nytt alarm-system i heisene.

Gassavregning

Avregning for forbruk av gass blir fakturert til sameierne i mars påfølgende år, sammen med årets serviceavgift. Service har en fast pris pr. peis, mens kostnaden ved årets påfyllinger i gasstankene fordeles etter den enkeltes forbruk. Gassregnskapet er ikke medtatt i budsjettet.



Kostnader

Faste avtaler og tjenester

Sameiets faste avtaler (trappevask, vaktmester, TV og internett etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning.

Forretningsførerhonoraret – Bekreftet økning på ca. 6% fra januar 2024.

Elektrisk energi, olje, gass og fjernvarme

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024 men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå i 2024. Årspris for 2024 er satt til kr. 210 000, samme som estimat for 2023.

Kommunale avgifter – ASKER Kommune

Asker Kommune har varslet at kommunale avgifter vil øke med:

Renovasjon: 4,2 %

Vann og avløp: 29,5 %

I snitt øker kommunale avgifter med 22,4 %.

Forsikring

Forsikringspremien justeres av «Bygge-kostnadsindeksen». I tillegg foretar forsikringsselskapet individuelle vurderinger basert på skadehistorikk.

Forsikringspremien er lagt inn med en økning på 7,4 % fra 1. januar 2024.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader i henhold til vedlikeholds- og utenomhusplan og faste avtaler.

Se vedlikeholdsplan og utomhusplan.

Dog er det budsjettert med 2 store kostnadsposter i 2024:



1. Nytt alarmsystem til heisene

Vi må bytte alarmsystem i heisene våre. 2G-nettet som vi baserer oss på i dag vil bli avviklet/nedlagt i løpet av 2024/2025. Starlift hadde heisservice i vår og har avdekket at signalene allerede nå er dårlige. Dersom signalene avtar helt medfører det at heisene må stenges.

Vi har fått likelydende tilbud fra 2 leverandører. Kostnaden er estimert til kr. 170.000.

2. Utskifting av lysstoffarmaturer i garasjen

Slik det er i dag står lysarmaturene i garasjen, med «gamle» lysstoffrør, konstant på hele døgnet. For å spare strøm ønsker styret å bytte ut alle lysstoffarmaturene til moderne armaturer med LED-lys, og samtidig benytte modeller med sensorer som slår av/på lyset ved bevegelser i området. Stolt Elektro har estimert en besparelse på inntil ca. kr. 50.000 pr. år. Hvis det stemmer, vil i så fall investeringen betale seg på under 5 år.

Kostnaden er lagt inn i budsjettet med kr. 218.000.

Etter konsultasjon med Obos er utskifting til samme standard ikke et tiltak som rammes av Eierseksjonslovens § 50. Beslutning om iverksetting kan således foretas av styret og behøver ikke fremlegges på årsmøtet.

Resultat

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 314.000.

Likviditet

Utgangspunktet for likviditetsberegningen er innestående på drifts- og sparekonto pr. 01.01.2024, som vi har estimert til kr 2.275.000. Beregningen for estimatet er gjort ut fra forventede inntekter og kostnader for gjenstående periode i 2023.

Sum-linjen nederst i budsjettoppstillingen viser utviklingen i likviditeten/kassabeholdningen gjennom året. Budsjettet for 2024 viser en likviditetsendring på minus kr -314.000.

Arbeidskapital ved årets utgang er estimert til kr 1.961.000.

Finansiell stilling

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2022 at sameiet ønsker å bygge opp egenkapitalen med kr 200.000 hvert år i 5 år fra og med 2023. 5- års plan som ble forelagt på årsmøtet 2022 var som følger:



5 -års finansieringsplan for å øke vår kapitalreserve med minimum 1 million kroner.

	2 021	2 022 økn.		2 023 økn. Fra		2 024 økn. Fra		2 025 økn. Fra		2 026 økn. Fra		2 027 økn. Fra	
		Budsjett		Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar	Estimat	Januar
Felleskostnader	1 720 438	1 822 142	5,9 %	2 049 039	10,0 %	2 131 001	4,0 %	2 216 241	4,0 %	2 282 728	3,0 %	2 374 037	4,0 %
Garasje	193 056	237 936	23,2 %	261 730	10,0 %	272 199	4,0 %	283 087	4,0 %	291 579	3,0 %	303 243	4,0 %
Kabel-TV	241 785	243 000	0,5 %	255 150	5,0 %	265 356	4,0 %	275 970	4,0 %	287 009	4,0 %	298 489	4,0 %
Sum inntekter	2 155 279	2 303 078	6,9 %	2 565 919	11,4 %	2 668 555	4,0 %	2 775 298	4,0 %	2 861 316	3,1 %	2 975 769	4,0 %
Kostnader	2 238 669	2 253 000	0,6 %	2 365 650	5,0 %	2 460 276	4,0 %	2 558 687	4,0 %	2 661 035	4,0 %	2 767 476	4,0 %
Resultat	-	83 390	50 078	200 269	208 279	216 611	200 282	208 293					
Kapitalreserve	2 123 577	2 173 655	2 373 924	2 582 203	2 798 813	2 999 095	3 207 388						

På grunn av langt sterkere prisvekst enn antatt i perioden 2022 - 2024 samt et større vedlikeholdsbehov, vil det ta lengre tid enn 5 år å oppnå denne målsetting.

Dersom vi skulle budsjettert med et overskudd på kr. 200.000 i 2024 måtte vi ha økt felleskostnadene med 46,5% fra 1. juni 2024.

Imidlertid ønsker styret å fremme et forslag om 4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025, i henhold til planen.

Et forslag om dette vil bli fremmet på årsmøtet i 2024.

Nesøya, 28/11-2023

Styret SRFV



Til årsmøtet i Sameiet Ridder Flemmings Vei

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ridder Flemmings Vei som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
ORG.NR. 997 906 292, KUNDENR. 7364

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 569 434	2 287 593	2 569 000	2 813 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 569 434	2 287 593	2 569 000	2 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 800	-102 678	-106 802	-112 000
Konsulenthonorar	6	-8 850	-9 535	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-703 605	-453 846	-614 000	-1 138 000
Forsikringer		-177 786	-163 011	-175 000	-188 000
Kommunale avgifter	8	-581 940	-511 317	-589 174	-721 000
Energi/fyring		-217 615	-207 233	-250 000	-210 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-260 356	-236 215	-250 000	-268 000
Andre driftskostnader	9	-425 127	-340 348	-388 392	-395 445
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 604 555	-2 146 158	-2 507 468	-3 166 545
DRIFTSRESULTAT		-35 121	141 435	61 532	-353 545
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	51 350	15 000	6 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		51 350	15 000	6 000	40 000
ÅRSRESULTAT		16 229	156 436	67 532	-313 545
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 229	156 436		



SAMEIET RIDDER FLEMMINGS VEI
ORG.NR. 997 906 292, KUNDENR. 7364

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		71 180	0
Restanser på felleskostnader		3 849	2 102
Kundefordringer		2 321	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 039	64 052
Energiavregning	11	146 613	136 939
Driftskonto OBOS-banken		306 067	608 392
Sparekonto OBOS-banken		1 892 371	1 643 276
SUM OMLØPSMIDLER		2 489 439	2 454 761
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 489 439	2 454 761
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 390 748	2 374 519
SUM EGENKAPITAL		2 390 748	2 374 519
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 028	20 068
Leverandørgjeld		65 526	60 174
Påløpte kostnader		8 138	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 692	80 242
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 439	2 454 761
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 13.02.2024			
Styret i Sameiet Ridder Flemmings vei			
/s/			
<i>Ragnvald Holm Lie</i>	<i>Inga-lill Follesø</i>	<i>Randi Slette Haavi</i>	
<i>Nicolai Hytten</i>	<i>Karl Erik Kolstad</i>		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 049 048
Garasjeleie	264 186
Kabel-TV	256 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 569 434

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 934, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 850
SUM KONSULENTHONORAR	-8 850

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 331
Drift/vedlikehold VVS	-4 063
Drift/vedlikehold elektro	-147 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-257 307
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 469
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 649
Egenandel	
forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 287
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-703 605

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-416 990
Renovasjonsavgift	-164 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-581 940

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 381
Vaktmestertjenester	-163 935
Vakthold	-39 813
Renhold ved firmaer	-147 180
Snørydding	-28 625
Andre fremmede tjenester	-1 048
Trykksaker	-1 266
Møter, kurs, oppdateringer mv.	0
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 934
Andre kontorkostnader	-2 197
Telefon, annet	-239
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 271
Velferdskostnader	-7 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 127

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
SUM FINANSINNEKTER	51 350

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gass	146 613
SUM KOSTNADER	146 613

SUM ENERGIAVREGNING**146 613**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Valgkomiteens innstilling for styret 2024/2025

Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Styreleder	Nicolai Hytten	Valgt for 1 år	2023-2025
Medlem	Karl Erik Kolstad	Valgt for 2 år	2023/2025
Medlem	Inga-Lill Føllesø	Valgt for 1 år	2024-2025
Medlem	Mai-Britt Langtvedt	Valgt for 2 år	2024-2026
Medlem	Jørgen Jacobsen	Valgt for 2 år	2024-2026

Valgkomiteens innstilling for valgkomiteen for 2024/2025

Rolle	Navn	Kommentar	Periode
Leder	Guttorm Haavi	Valgt for 2 år	2023/2025
Medlem	Anne-Lise Kobro	Valgt for 2 år	2023/2025
Medlem	Berit M.W.von Lesser Skeie	Valgt for 2 år	2024/2026



Vedlikeholdsplan 2024 vedtatt i styremøte 28.11.2023

Område	Delområde	Beskrivelse	Prioritet (A/B/C)	Tiltak	Frist	Kostnader-estimert	Status
INNE							
Brannvern	Brannvarslingsystem	Reserveleder ikke lenger i produksjon. Vurdere behov for å skifte. Samtaler med ABBR.	C	Avklares		Kr. 100.000 - 150.000	Vurdert fra flere hold. Konklusjon: Ikke nødvendig med utskifting foreløpig.
	Heiser	Nytt alarmsystem. Zg-nettet vil bli nedlagt i løpet av 2024 / 2025.	A	Må skiftes	2024	170.000	Fått ca. likelydende tilbud fra Kone As og Lian Heis AS for montering av 7 stk Safeline SL6 4G heisalarmer
		Står på døgnnet rundt og benytter mye strøm. Det er utredet en plan for utskifting av lysstoffarmaturene til moderne armaturer med LED lys, og samtidig benytte modeller med sensorer som slår av/på lyset ved bevegelser i området.	A	Utskifting er besluttet	2024	218.000	Arbeidet utføres så fort som mulig i 2024
Garasje	Belysning i garasje	Vurdere behov for sprinkleranlegg i garasje grunnet økt antall ei-biler. Må utredes	B	Utredes		Må beregnes	Må eventuelt utredes
UTE							
Bygning	Takrenner	Utbedre enkelte takrenner som heller feil vei	A	Syrevedtak	2024	70.000	Anslått pris
	Ytterdører	Årlig service på ytterdører	A			12.000	
Gasstanker	Kutte ned vekster	Kontroll utføres hvert 9. år	A				Utført nov. 2022
Benker	Noen benker må skiftes/utbedres	Noen benker har råte. Andre bør males.	B		2024	Må beregnes	Se utomhusplan
					2024	Må beregnes	Vurderes nærmere



Utomhusplan 2024 - Vedtatt av styret 28.11.2023			
	Opprinnelig ikke behandlet på årsmøte 2020	Prioritet	Budsjett 2024
Innhold	Beskrivelse		Estimert budsjett 2024
Gjenvæksten på kollen og skråningen ned mot hovedvei holdes nede	Innenfor de rutiner som følger av utomhusplanen og de signaler som er gitt av kommunen. Rydding av kollen/skåning mot vei, beskjøring av rotskudd / tilvekst av furubusker og løvbusker, m/opprydding og bortkjøring. Tillatelse er innhentet fra Asker Kommune.	Ja	15 000
Julegran i desember + julenek		Ja	10 000
Jord etc. til dugnad		Ja	5 000
Felling av buskas ved gjesteparkeringsplass	Felling av buskas, små og store busker ved vår gjesteparkering og på nabotomt bak nr.38 og 40 foretas på dugnad, og belastes ikke vårt sameie. Det er innhentet tillatelse fra grunneier om å fjerne små og store busker inntil annet er avtalt. Bortkjøring tas i forbindelse med bortkjøring av annet avfall på fellesområdet.	Ja	
Fjerning av hageavfall m.m. etter dugnad		Ja	15 000
Generelt vedlikehold av uteområdet, klipping, beskjæring etc.	Fast avtale + klipping av hekker og buskas på fellesarealet	Ja	100 000
Sum budsjett utomhus			145 000



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 7364 Selskapsnavn: Sameiet Ridder Flemmings Vei

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: _____

29 av 30

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.