



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 134 886	6 503 352
Sum inntekter		7 134 886	6 503 352
Kostnader			
Lønnskostnad		173 791	172 093
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 742	33 292
Annen driftskostnad		5 780 830	3 630 271
Sum kostnader		5 982 362	3 835 655
Driftsresultat		1 152 524	2 667 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 911	84 572
Sum finansinntekter		132 911	84 572
Annen finanskostnad		1 055 500	692 974
Sum finanskostnader		1 055 500	692 974
Netto finans		-922 589	-608 402
Resultat før skattekostnad		229 935	2 059 294
Årsresultat		229 935	2 059 294
Totalresultat		229 935	2 059 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 935	2 059 294
Sum overføringer og disponeringer		229 935	2 059 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	27 744	27 744
Sum varige driftsmidler	2	27 744	27 744
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	2	27 744	27 744
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		345 050	320 902
Sum fordringer		345 050	320 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 618 885	4 139 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 618 885	4 139 113
Sum omløpsmidler		3 963 935	4 460 014
SUM EIENDELER		3 963 937	4 487 758

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			
Udekket tap		13 399 675	13 629 610
Sum opptjent egenkapital		-13 399 675	-13 629 610
Sum egenkapital		-13 399 675	-13 629 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 104 333	17 908 448
Sum annen langsiktig gjeld		17 104 333	17 908 448
Sum langsiktig gjeld		17 104 333	17 908 448
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 529	5 005
Leverandørgjeld		15 511	130 141
Skyldige offentlige avgifter		30	492
Annen kortsiktig gjeld		75 209	73 282
Sum kortsiktig gjeld		259 279	208 920
Sum gjeld		17 363 612	18 117 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 963 937	4 487 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398384

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÆVERUD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 134 886	6 503 352
Sum inntekter		7 134 886	6 503 352
Kostnader			
Lønnskostnad		173 791	172 093
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 742	33 292
Annen driftskostnad		5 780 830	3 630 271
Sum kostnader		5 982 362	3 835 655
Driftsresultat		1 152 524	2 667 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 911	84 572
Sum finansinntekter		132 911	84 572
Annen finanskostnad		1 055 500	692 974
Sum finanskostnader		1 055 500	692 974
Netto finans		-922 589	-608 402
Resultat før skattekostnad		229 935	2 059 294
Årsresultat		229 935	2 059 294
Totalresultat		229 935	2 059 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 935	2 059 294
Sum overføringer og disponeringer		229 935	2 059 294



Udekket tap	13 399 675	13 629 610
Sum opptjent egenkapital	-13 399 675	-13 629 610
Sum egenkapital	-13 399 675	-13 629 610
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 104 333	17 908 448
Sum annen langsiktig gjeld	17 104 333	17 908 448
Sum langsiktig gjeld	17 104 333	17 908 448
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 529	5 005
Leverandørgjeld	15 511	130 141
Skyldige offentlige avgifter	30	492
Annen kortsiktig gjeld	75 209	73 282
Sum kortsiktig gjeld	259 279	208 920
Sum gjeld	17 363 612	18 117 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 963 937	4 487 758



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5511
Ræverud Sameie



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 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5511>

Det holdes også et frivillig møte 22. april 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
7. Valg av medlemmer til valgkomite
8. Valg av medlemmer til BAMIK
9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

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

Forslag til vedtak

Styrets leder, Olav Farnes, foreslås som møteleder.

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

Kjetil Borg og Roy Christian Halvorsen foreslås valgt som protokollvitner.

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. 5511 Årsrapport Ræverdu Sameie.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 150 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Farnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jessica Rebecca Tärnström
- Jonas Nesse-Karlsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Moe Kristiansen
- Arild Juan Halsan Liff
- Silje Fyrileiv



Sak 7

Valg av medlemmer til valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Erik Kløvstad
- Joachim Fekene
- Kjetil Ulvestrand

Sak 8

Valg av medlemmer til BAMIK

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Jessica Rebecca Tärnström

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arild Juan Halsan Liff
- Karoline Tysdahl

Sak 9

Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Brynjulf Flage Olsen

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Andreas Nielsen
- Cato Sørensen
- Lasse Andersen





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Farnes	Rugdefaret 15 C
Nestleder	Brynjulf Flage Olsen	Rugdefaret 13 F
Styremedlem	Patrik Seldal Bakke	Grensefaret 17 A
Styremedlem	Jonas Nesse-Karlsen	Grensefaret 7 C
Styremedlem	Rebecca Tärnström	Grensefaret 1 B
Varamedlem	Silje Fyrileiv	Grensefaret 13 D
Varamedlem	Anders Moe Kristiansen	Rugdefaret 27 A
Varamedlem	Arild Juan Halsan Liff	Rugdefaret 29 F

Valgkomiteen

Joachim Fekene	Rugdefaret 23 A
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 975 433 609, 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi fortsetter fjorårets oppskrift med digitalt årsmøte, men med et beboermøte så tidlig at spørsmål kan avklares der før stemmer kan gis i det digitale rom.

OBOS hevder dette gir bedre valgdeltakelse. Vår antakelse er at dette gjelder i de tilfeller der vi ikke har store saker som skal tas opp, og som kan påvirke økonomien i sameiet i vesentlig grad. I år har vi ikke slike saker på agendaen, selv om BAMIK sysler med et stort prosjekt for arealet i enden av Rugdefaret. For ordens skyld, er målet med dette prosjektet at det ikke skal medføre økte fellesutgifter. Vi søker omfattende støtte, gjør mye på



dugnad, og mener at dette prosjektet har stort potensiale til å skape veldig mye for ikke så mange midler.

Det digitale årsmøtet er åpent fra mandag 22/4-2024 kl 0900 til fredag 26/4-2024 kl 2359. Beboermøtet er satt til mandag 22/4-2024 kl 1830. Det vil også være mulig å stille spørsmål på sakene i det digitale møtet.

Også i året som har gått har styret hatt et veldig godt samarbeid. Vi kommuniserer nesten daglig i Messenger, og går gjennom saker som skal møtebehandles i vanlige styremøter i styrerommet.

Vi har gjennom året uttrykt misnøye med den tildelte forretningsfører, og bedt om en ny via vår forrige som vi var veldig fornøyde med. OBOS tok misnøyen alvorlig og vi har nå fått en ny som vi har etablert et veldig godt samarbeid med.

I forrige årsrapport kunne vi melde om at vi hadde fulgt planen med å ha lav kostnadsdrivende aktivitet, slik at det helt nødvendige arbeidet med lufting av tak kunne gjennomføres.

Vi annonserte også da at vi ville sette i gang drenering av GF17, og at GF23 var neste ut. Styret kan nå melde at GF17 er ferdig. Vi har også satt igang dreneringen av GF23, og den vil være ferdigstilt i god tid før sommeren. Kostnadene med drenering av to så store enheter som GF17 og GF23 har forårsaket negativt økonomisk resultat, noe som tærer på egenkapitalen. Dette har styret funnet forsvarlig, med en videre plan om en ny periode med mindre kostnadsdrivende aktivitet for å bygge den opp igjen, Av drenering har vi nå igjen 3 vegger på GF3, 3 vegger på RF27 hele RF25, RF13 og RF15.

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>), samt «Informasjon om økte fellesutgifter» på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2024-1-24-informasjon-om-okte-fellesutgifter-yjlmzddj>).

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

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 når 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

2023 har vært et aktivt år for BAMIK som startet med å arrangere en åpen tennisdag for beboerne i sameiet.

I april ble det for andre året på rad arrangert nabolagsmarked med mange utstillere og kjøpere, et flott initiativ for både lommebok og miljø.

Sameiets populære 17. maifeiring ble suksess også i år, med flaggheising akkompagnert av nydelig fiolinspill, barnetog, leker, kake og musikalsk innslag fra Tanum og Jong skolekorps.

BAMIK har fortsatt å vise sin støtte til Pride og heiset Pride-flagget i juni måned. Nabolaget vårt skal være et trygt sted for alle; for respekt og for kjærlighet.

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.

BAMIK, har satt i gang et prosjekt rundt oppgradering av ballplassen, som beskrevet tidligere i en egen rapport. Det har blitt arrangert beboermøte om oppgraderingen og en arbeidsgruppe er satt sammen for å ta prosjektet videre. Tre forskjellige aktører har vært på befaring og skal sende tilbud.

Det er lagt ned mye forarbeid og en gjennomtenkt søknad om midler er sendt til Sparebankstiftelsen. En oppgradering av grusplassen ser vi som et veldig positivt tiltak for hele sameiet.

Det har blitt arrangert skøytedisco, der vi fikk fantastisk bidrag fra ungdommer i sameiet som stilte med røykmaskin, musikk- og lysanlegg for å skape en uforglemmelig opplevelse. Det ble grillet pølser og servert saft og kaffe, og det var mange smilende fjes blant både store og små.

Det ble valgt ny leder for BAMIK som fortsetter sitt engasjement fremover. Samtidig går Ane Marte Rognskog Lauritsen og Helle Tidemandsen ut av BAMIK etter flere år med strålende engasjement. De ønsker å gi stafettpinnen videre til nye engasjerte beboere som kan bidra til flere flotte arrangement fremover.



Sameiets facebookside har også blitt tatt i bruk igjen, og vil være et sted også BAMIK vil bruke for å dele sosiale arrangementer som skjer i sameiet med tekst og bilder. På Vibbo kan dere finne årshjul med tanker om aktiviteter for 2024

VI SEES PÅ BEBOERMØTET SENIORSENTERET 22. APRIL 2024 KL 1830!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkreving av forsikringspremie for garasje 2023 ikke ble gjort før i 2024, samt at ladeinntekt el-bil ikke er ført som en inntekt, men som en reduksjon av strømkostnaden.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til drift og vedlikehold ble noe lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 704 656,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 200 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter drenering av Grensefaret 23.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 20 % for vann- og avløp. Det er ikke varslet noen økning i renovasjonsgebyrene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ræverud Sameie.

Lån

Ræverud Sameie har et lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet løper frem til og med 30.06.2037.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 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 avvirket.

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. Betyggende 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 Dokumentnøkkel: VL83I-6C2P8-8BOM-KESWQ-8IUA0-B7LDV



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 133 400	6 476 220	7 160 000	7 792 000
Ladeinntekter elbil		0	27 132	27 000	0
Andre inntekter	3	1 486	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 134 886	6 503 352	7 187 000	7 792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 791	-22 093	-86 600	-81 600
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-27 742	-33 292	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 843	-16 042	-16 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-185 735	-178 565	-188 000	-191 300
Konsulenthonorar	7	-5 631	-14 145	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 964 927	-193 209	-2 200 000	-2 230 000
Forsikringer		-705 462	-653 980	-758 000	-750 000
Festeavgift		-586 411	-586 411	-586 500	-586 500
Kommunale avgifter	9	-1 332 909	-1 183 459	-1 326 619	-1 503 500
Energi/fyring		-41 831	-1 050	-25 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-638 974	-517 961	-650 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-302 106	-285 449	-359 500	-370 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 982 362	-3 835 655	-6 384 219	-6 611 400
DRIFTSRESULTAT		1 152 524	2 667 697	802 781	1 180 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	132 911	84 572	0	0
Finanskostnader	12	-1 055 500	-692 974	-850 000	-1 148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-922 589	-608 402	-850 000	-1 148 000
ÅRSRESULTAT		229 935	2 059 294	-47 219	32 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 935	2 059 294		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	27 744
SUM ANLEGGSMIDLER		2	27 744
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 546	9 528
Forskuddsbetalte kostnader		195 123	181 993
Andre kortsiktige fordringer	14	129 380	129 380
Driftskonto OBOS-banken		1 905 510	2 470 466
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	375
Sparekonto OBOS-banken		1 713 375	1 668 272
SUM OMLØPSMIDLER		3 963 935	4 460 014
SUM EIENDELER		3 963 937	4 487 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-13 399 675	-13 629 610
SUM EGENKAPITAL		-13 399 675	-13 629 610
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 104 333	17 908 448
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 104 333	17 908 448
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 030	72 000
Leverandørgjeld		15 511	130 141
Skyldige offentlige avgifter	17	30	492
Påløpte renter		103 088	5 005
Påløpte avdrag		65 441	0
Annen kortsiktig gjeld	18	179	1 283
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 279	208 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 963 937	4 487 758
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Bærum, 18.03.2024
Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes /s/ Brynjulf Flage Olsen /s/

Jonas Nesse-Karlsen /s/ Patrik Seldal Bakke /s/ Rebecca Tärnström /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	7 133 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 133 400

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeføring av avsetning fra 2022	1 486
SUM ANDRE INNETEKTER	1 486

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 100
Påløpte feriepenger	-214
Arbeidsgiveravgift	-21 477
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 791

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 843.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 631
SUM KONSULENTHONORAR	-5 631

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-695 839
Drift/vedlikehold VVS	-7 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 256 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	22 869
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 720
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 964 927

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-842 964
Feieavgift	-25 314
Renovasjonsavgift	-464 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 332 909

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-841
Container	-53 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 179
Driftsmateriell	-2 735
Snørydding	-78 825
Gressklipping	-110 938
Andre fremmede tjenester	-5 016
Andre kontorkostnader	-2 298
Drivstoff biler, maskiner osv.	-440
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 383
Bank- og kortgebyr	-4 632
Velferdskostnader	-14 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 106

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 226
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 607
SUM FINANSINNTEKTER	132 911

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 054 647
Renter på leverandørgjeld	-853
SUM FINANSKOSTNADER	-1 055 500

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Henger**

Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-72 132	
Avskrevet i år	-27 742	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-27 742****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telia	129 380
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	129 380

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Økning i 2018	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	4 591 552
Nedbetalt i år	804 115
	-17 104 333
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 104 333

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-30
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-30

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-214
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-179



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 22 86 83 98, 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

2022 - 2023	Ny belysning ballplass og akebakke	Ny belysning ballplass og akebakke/fotballbane
2022 - 2023	Utbedring av tak GF23 og RF35	
2021 - 2021	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker RF3 og ballplassen	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass
2019 - 2020	Drenering RF6, RF8 og GF7	
2019 - 2020	Utbedring mur, asfaltering v/garasje 1-5	
2017 - 2018	Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker	Prosjekt avsluttes sommer 2018. Ferdig i 2017 med RF 19, 23, 15, 25, 13, 27, 29, 33, 35, 8, 6, 4 og GF 7, 11
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 etterarbeid etter maling av fasadene	
2006 - 2007	Rekkehusene malt av Kaasa AS	
2004 - 2007	Takstiger montert	Drenering av Rugdefaret 29
1997 - 1998	Rekkehusene malt	



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN, RÆVERUD SAMEIE

Styret:

Styrets leder: Olav Farnes (gjenvalg)

Styremedlem: Jonas Nesse-Karlsen (gjenvalg)

Styremedlem: Jessica Rebecca Tärnström (gjenvalg)

Vararepresentanter:

Representant 1: Silje Fyrileiv (gjenvalg)

Representant 2: Anders Moe Kristiansen (gjenvalg)

Representant 3: Arild Juan Halsan Liff (gjenvalg)

Vedlikeholdskomite

Leder: Brynjulf Flage Olsen (ikke på valg)

Medlem: Cato Sørensen (gjenvalg)

Medlem: Andreas Nielsen (gjenvalg)

Medlem: Lasse Andersen (gjenvalg)

BAMIK

Leder: Jessica Rebecca Tärnström (gjennom valg til styret)

Medlem: Karoline Tysdahl (ny)

Medlem: Arild Juan Halsan Liff (ny)

Valgkomite:

Representant 1: Kjetil Ulvestrand (gjenvalg)

Representant 2: Erik Kløvstad (gjenvalg)

Representant 3: Joachim Fekene (gjenvalg)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styrets leder, Olav Farnes, foreslås som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjetil Borg og Roy Christian Halvorsen foreslås valgt som protokollvitner.</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 150 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Olav Farnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jessica Rebecca Tärnström

Jonas Nesse-Karlsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Anders Moe Kristiansen

Arild Juan Halsan Liff

Silje Fyrileiv

Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomite

Representant (kun 3 skal velges)

Erik Kløvstad

Joachim Fekene

Kjetil Ulvestrand

Sak 8 Valg av medlemmer til BAMIK

Leder (kun 1 skal velges)

Jessica Rebecca Tärnström

Medlem (kun 2 skal velges)

Arild Juan Halsan Liff

Karoline Tysdahl

Sak 9 Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Leder (kun 1 skal velges)

Brynjulf Flage Olsen

Medlem (kun 3 skal velges)

Andreas Nielsen

Cato Sørensen

Lasse Andersen



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.