



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÆVERUD SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 171 890	6 110 514
Sum inntekter		6 171 890	6 110 514
Kostnader			
Lønnskostnad		223 017	169 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 292	5 549
Annen driftskostnad		3 848 159	4 911 799
Sum kostnader		4 104 467	5 086 882
Driftsresultat		2 067 423	1 023 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 838	73 269
Sum finansinntekter		70 838	73 269
Annen finanskostnad		520 054	614 844
Sum finanskostnader		520 054	614 844
Netto finans		-449 216	-541 575
Ordinært resultat før skattekostnad		1 618 207	482 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 618 207	482 057
Årsresultat		1 618 207	482 057
Totalresultat		1 618 207	482 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 618 207	482 057
Sum overføringer og disponeringer		1 618 207	482 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 035	94 327
Sum varige driftsmidler		61 035	94 327
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 035	94 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 083	70
Andre fordringer		156 283	725 301
Sum fordringer		160 366	725 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 445	1 842 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 445	1 842 061
Sum omløpsmidler		3 231 811	2 567 432
SUM EIENDELER		3 292 847	2 661 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 688 905	17 307 111
Sum opptjent egenkapital		-15 688 905	-17 307 111
Sum egenkapital		-15 688 905	-17 307 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 834 980	19 802 102
Sum annen langsiktig gjeld		18 834 980	19 802 102
Sum langsiktig gjeld		18 834 980	19 802 102
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 941	2 921
Leverandørgjeld		79 560	80 596
Skyldige offentlige avgifter		593	1 373
Annen kortsiktig gjeld		63 678	81 878
Sum kortsiktig gjeld		146 771	166 769
Sum gjeld		18 981 751	19 968 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 292 847	2 661 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225436

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÆVERUD SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 171 890	6 110 514
Sum inntekter		6 171 890	6 110 514
Kostnader			
Lønnskostnad		223 017	169 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 292	5 549
Annen driftskostnad		3 848 159	4 911 799
Sum kostnader		4 104 467	5 086 882
Driftsresultat		2 067 423	1 023 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 838	73 269
Sum finansinntekter		70 838	73 269
Annen finanskostnad		520 054	614 844
Sum finanskostnader		520 054	614 844
Netto finans		-449 216	-541 575
Ordinært resultat før skattekostnad		1 618 207	482 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 618 207	482 057
Årsresultat		1 618 207	482 057
Totalresultat		1 618 207	482 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 618 207	482 057
Sum overføringer og disponeringer		1 618 207	482 057



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		61 035	94 327
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 035	94 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 083	70
Andre fordringer		156 283	725 301
Sum fordringer		160 366	725 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 445	1 842 061
Sum omløpsmidler		3 231 811	2 567 432
SUM EIENDELER		3 292 847	2 661 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 688 905	17 307 111
Sum opptjent egenkapital	-15 688 905	-17 307 111
Sum egenkapital	-15 688 905	-17 307 111
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 834 980	19 802 102
Sum annen langsiktig gjeld	18 834 980	19 802 102
Sum langsiktig gjeld	18 834 980	19 802 102
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 941	2 921
Leverandørgjeld	79 560	80 596
Skyldige offentlige avgifter	593	1 373
Annen kortsiktig gjeld	63 678	81 878
Sum kortsiktig gjeld	146 771	166 769
Sum gjeld	18 981 751	19 968 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 292 847	2 661 759



Organisasjonsnr: 975 433 609
RÆVERUD SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ræverud Sameie

31. mars 2022

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.

Dato for årsmøtet:

31. mars 2022 kl. 18:30, Tanum og Jong seniorsenter.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ræverud Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Farnes	2020-2022	Rugdefaret 15 C
Nestleder	Brynjulf Flage Olsen	2021-2023	Rugdefaret 13 F
Styremedlem	Karianne Mayer	2021-2023	Rugdefaret 35 C
Styremedlem	Jonas Nesse-Karlsen	2020-2022	Grensefaret 7 C
Styremedlem	Ane Marte Rognskog	2020-2022	Grensefaret 1 E

Valgkomiteen

Roy Fransplass	Grensefaret 1 F
Erik Kløvstad	Grensefaret 17 H

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Grensefaret 1 a-f	Rugdefaret 6 a-d
Grensefaret 3 a-f	Rugdefaret 8 a-d
Grensefaret 7 a-d	Rugdefaret 13 a-f
Grensefaret 11 a-f	Rugdefaret 15 a-f
Grensefaret 13 a-d	Rugdefaret 19 a-f
Grensefaret 17 a-f	Rugdefaret 19 g-h
Grensefaret 17 g-h	Rugdefaret 23 a-f
Grensefaret 23 a-f	Rugdefaret 25 a-f
Grensefaret 23 g-h	Rugdefaret 27 a-f
Rugdefaret 2 a-f	Rugdefaret 29 a-f
Rugdefaret 3 a-f	Rugdefaret 33 a-d
Rugdefaret 3 g-h	Rugdefaret 35 a-d
Rugdefaret 4 a-d	

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Også 2021 har vært preget av Covid-19 og de restriksjoner som følger med dette. Heldigvis rakk landet å åpne opp tidsnok til at vi kan holde årsmøtet 2022 fysisk, etter 2 år med digital løsning. Det gleder styret seg over. Styret har fortsatt den gode kommunikasjonen vi har hatt fortløpende på Messenger, og trolig har denne "moderne" kommunikasjonsformen ført til et mye mer aktivt styre der alle inkluderes i alt.

Etter arbeidet med rehabiliteringen i sameiet, har det blitt avdekket problemer med lufting av takene. Styret har jobbet mye med å kartlegge feilen. En uheldig beboer opplevde uønskede konsekvenser av kondens i takkonstruksjonen. Heldigvis for sameiet var denne beboeren veldig behjelpelig med å stille sin seksjon til rådighet for styret og diverse fagpersoner, slik at den mest trolige årsak er funnet, samt en metode å løse det på. Ved henvendelse til firmaet som utførte rehabiliteringen om saken, viste det seg at dette er slått konkurs. Styret har allikevel intensjoner å utbedre feilen i hele sameiet innenfor fremlagt budsjett.

Siden sist årsberetning har vi ikke drenert nye rekker, men har tatt en beslutning om at GF17 er neste på lista. Om ikke annet inntreffer er da GF23 neste etter det.

På Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2020-4-7-fellesutgifter>) ble det redegjort for at vi i praksis har fått mindre penger til det vedlikehold som er nødvendig. Derfor er sparetid en nødvendighet, og med nevnte behov for utbedring av lufting av takene, vil dette selvfølgelig kunne virke inn på tidspunkt for oppstart av drenering.

I året fikk vi også utbedret areal mellom garasjene ved RF3 og RF29. Området er asfaltert og det er etablert hjelpekum for håndtering av overvann. Samtidig fikk vi utført en omfattende oppgradering av arealet mellom garasjene ved ballplassen. Dette inkluderte etablering av hjelpekum med forsinkelse og basseng for magasinering av vann. Litt etterarbeid gjenstår, da asfalten er så høy at dørene blir trange når det er tele i bakken.

Vi har også laget tilsvarende basseng for magasinering av vann på fellesarealet ved RF3A, samt etablert parkering for 3 biler ved inngangen til dette arealet. Styret vil følge med på området nå under snøsmeltingen slik at virkningen av bassenget erfares.

Styret arbeider også med oppgradering av lys på lekearealene. Flere lamper ryker, og må erstattes, samt at vi vil etablere noen nye punkter. Dette gjelder ballplassen, lekeplassen og akebakken mot Billingstad.

Kommunen asfalterte veien i sameiet i løpet av året. Dette ble en vesentlig forbedring, men måten det ble utført på kan diskuteres. Ny asfalt oppå den gamle skaper høye kanter, som skal avlastes med en form for grus. Denne ble så høy at den blir fort nedkjørt og da vil asfaltkantene brette. Styret vurderer dette problemet under våren, og vil ta kontakt med kommunen for utbedring. Dette kan også bety en potensiell utgift for sameiet å rydde opp i dette. Under kommunens arbeid ble også en stolpe i gjerdet ved ballplassen kjørt i stykker, uten at styret har blitt kontaktet om dette forholdet. Dette vil også følges opp overfor kommunen.

Under alle prosjekter og utbedringer vi gjennomfører, tenker vi på utvidelse av felles EL-bil ladere. Vi har nå to ved styrerommet, og basert på belastningen på disse, kan vi på kort varsel sette opp flere.



Bla på endeveggene på garasjene ved RF3 og RF29, og det er lagt trekkør for strøm til yttersvingen før ballplassen for evt. ytterligere punkter uten å måtte grave i den nye asfalten.

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

Vi gjennomførte vårdugnad med restriksjoner, men fikk gjort det nødvendige. Høstdugnaden fikk vi heldigvis gjennomført uten restriksjoner. Veldig mange stilte opp, og vi kom oss dermed inn i vinteren med veldig god status på fellesområder. Været tillot grilling, og VK håper beboerne setter pris på at vi gjør noe litt 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

Også i 2021 har Bamiks arbeid vært preget av korona-pandemien. Årlige arrangementer som Bamik tidligere har stått for har ikke blitt gjennomført som ønskelig i 2021; det ble ikke gjennomført noen høstfest, og 17. mai-feiringen og julegrantenningen ble også i år dessverre litt amputert.

I løpet av våren ble det gjennomført årlig kontroll av lekeklassene i sameiet. Årlig gjennomføres dette av Aktiv lek, som også er leverandør av lekeapparater i sameiet. I 2021 har det blitt kjøpt inn ny babyhuske på lekeplassen, i tillegg har det blitt gjennomført andre mindre nødvendige tiltak for å holde lekeområdene trygge for barna som bruker dem. Så snart frosten har forlatt bakken er det planer om å få utbedret gjerdet i bunnen av akebakken. Det planlegges også å sette opp belysning ved lekeplassen mellom Rugdefaret 33 og 35.

17. mai var vi så heldige å få noen av sameiets beboere til å akkompagnere felles flaggheising ved flaggstanga. Tusen takk til dem for nydelig musikk.

Den årlige julegrantenningen ble gjennomført 2. søndag i desember, men grunnet korona måtte både musikere og nissen melde fravær. Det ble likevel en koselig julegrantenning for de som deltok, og alle sameiets beboere fikk en hyggelig førjulshilsen i postkassa si.

Videre har Bamik gjennom året arbeidet med å få utnyttet grusbanen/akebanen ved Rugdefaret 19 bedre, der det har kommet inn flere ønsker fra beboere i sameiet til hva området kan brukes til. Sameiet har fått innvilget inntil kr. 236.000,- fra støtteordningen «OBOS tar grønt ansvar og leverer tilbake» til bygging av en ballbinge. I tillegg er det



ønske om å få på plass en pumptrack, som kan benyttes både sommer og vinter. Det mangler fortsatt minst 236.000,- for å få gjennomført prosjektet, og bamik har jobbet med søknader til flere aktører som kan være aktuelle.

I 2021 har sameiet gått til anskaffelse av et telt som kan lånes av sameiets beboere. Teltet er hvitt, enkelt å sette opp, måler 6 x 3 meter og bamik administrerer utleie av dette teltet. Det har blitt flittig brukt av sameiets beboere i sommerhalvåret til både sommerfester og konfirmasjoner.

I tillegg ønsker bamik å benytte anledningen til å takke spesielt til «gjengen» som holder skøytebanen med perfekt skøyteis, kaffe- og pølsesalg og andre morsomme og sosiale aktiviteter. Tusen takk til hockeygjengen!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 171 890. Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 104 467. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 618 207 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) inngår ikke i årsresultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 085 040.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 055 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er budsjettert med en 10,44 % økning i vann og avløpsavgiften og en 2,68 % økning i renovasjonsavgiften etter opplysninger fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Ræverud sameie har veldig lite felles strøm og det er budsjettert med en post på kroner 20 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 653 980. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ræverud Sameie.

Lån

Ræverud Sameie har lån med flytende rente 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning på 5,88 % fra og med 01.02.2022 i felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ræverud Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ræverud Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESWQQ-TE7NG-A6HBM-NN4BI-ECSZT-Q5GB8



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 170 220	6 110 484	6 120 000	6 450 000
Andre inntekter	3	1 670	30	25 000	27 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 171 890	6 110 514	6 145 000	6 477 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 017	-19 534	-90 600	-91 600
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-33 292	-5 549	0	-33 000
Revisjonshonorar	6	-13 150	-12 815	-12 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-173 530	-168 723	-172 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-27 585	-30 319	-37 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-571 772	-1 891 650	-2 000 000	-2 055 000
Forsikringer		-570 387	-518 707	-540 000	-650 000
Festeavgift		-586 411	-478 817	-580 000	-586 500
Kommunale avgifter	9	-1 107 886	-1 030 202	-1 063 000	-1 186 865
Energi/fyring		-3 143	-8 987	-16 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-498 902	-490 090	-500 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-295 394	-281 490	-382 500	-341 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 104 467	-5 086 882	-5 551 100	-5 889 965
DRIFTSRESULTAT		2 067 423	1 023 632	593 900	587 035
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 838	73 269	0	0
Finanskostnader	12	-520 054	-614 844	-523 000	-525 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 216	-541 575	-523 000	-525 000
ÅRSRESULTAT		1 618 207	482 057	70 900	62 035
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 618 207	482 057		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	61 035	94 327
SUM ANLEGGSMIDLER		61 035	94 327
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		618	4 841
Kundefordringer		4 083	70
Forskuddsbetalte kostnader		155 665	720 460
Driftskonto OBOS-banken		1 444 106	225 799
Sparekonto OBOS-banken		1 627 339	1 616 263
SUM OMLØPSMIDLER		3 231 811	2 567 432
SUM EIENDELER		3 292 847	2 661 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-15 688 905	-17 307 111
SUM EGENKAPITAL		-15 688 905	-17 307 111
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 834 980	19 802 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 834 980	19 802 102
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 750	72 348
Leverandørgjeld		79 560	80 596
Skyldige offentlige avgifter	16	593	1 373
Påløpte renter		2 941	2 921
Annen kortsiktig gjeld	17	3 928	9 530
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 771	166 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 292 847	2 661 759

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0
Bærum, 28.02.2022		

Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes/s/

Karianne Mayer/s/

Jonas Nesse-Karlsen/s/

Ane Marte Rognskog/s/

Brynjulf Flage Olsen/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	6 120 000
Garasje forsikring	26 220
Egenandel asfalt garasje	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 170 220

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	1 600
SUM ANDRE INNETEKTER	1 670

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 250
Påløpte feriepenger	-4 208
Arbeidsgiveravgift	-27 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 017

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 746
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 839
SUM KONSULENTHONORAR	-27 585

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rune Romsdal AS	-498 750
Innbetalt beboere. Egenandel oppgradering garasje.	160 002
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-338 748
Drift/vedlikehold bygninger	-99 692
Drift/vedlikehold VVS	-22 518
Drift/vedlikehold elektro	-67 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 674
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-571 772

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-640 051
Feieavgift	-26 865
Renovasjonsavgift	-440 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 107 886

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 348
Verktøy og redskaper	-43 981
Driftsmateriell	-3 798
Snørydding	-75 000
Gressklipping	-78 750
Andre fremmede tjenester	-1 809



Trykksaker	-1 942
Andre kontorkostnader	-1 880
Porto	-3 484
Bank- og kortgebyr	-4 588
Velferdskostnader	-2 499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 394

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	787
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 544
SUM FINANSINTEKTER	70 838

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-520 054
SUM FINANSKOSTNADER	-520 054

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

Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-5 549	
Avskrevet i år	-33 292	
		61 034
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 035
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 292

**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 verdøkninger

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Økning i 2018	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	2 697 898
Nedbetalt i år	967 122
	-18 834 980
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 834 980

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -593

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -593

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -4 208

Gebyrer 280

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 928



Annem 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 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ræverud Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Get på telefon 21 54 54 54 eller besøke deres nettside ww.get.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.03.22

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):** _____



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.