



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 949 960	1 874 980
Sum inntekter		1 949 960	1 874 980
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 535 814	1 796 781
Sum kostnader		1 638 504	1 899 471
Driftsresultat		311 456	-24 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 587	22 167
Sum finansinntekter		26 587	22 167
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 587	22 167
Ordinært resultat før skattekostnad		338 043	-2 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 043	-2 324
Årsresultat		338 043	-2 324
Totalresultat		338 043	-2 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 043	-2 324
Sum overføringer og disponeringer		338 043	-2 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		56 557	48 395
Sum fordringer		56 557	48 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 043	887 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 043	887 016
Sum omløpsmidler		1 230 600	935 411
SUM EIENDELER		1 230 600	935 411

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 117 520	779 477
Sum opptjent egenkapital		1 117 520	779 477
Sum egenkapital		1 117 520	779 477
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		41 119	52 635
Annen kortsiktig gjeld		71 961	103 299
Sum kortsiktig gjeld		113 080	155 934
Sum gjeld		113 080	155 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 230 600	935 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356924

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 949 960	1 874 980
Sum inntekter		1 949 960	1 874 980
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 535 814	1 796 781
Sum kostnader		1 638 504	1 899 471
Driftsresultat		311 456	-24 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 587	22 167
Sum finansinntekter		26 587	22 167
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 587	22 167
Ordinært resultat før skattekostnad		338 043	-2 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 043	-2 324
Årsresultat		338 043	-2 324
Totalresultat		338 043	-2 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 043	-2 324
Sum overføringer og disponeringer		338 043	-2 324



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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			
Andre fordringer		56 557	48 395
Sum fordringer		56 557	48 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 043	887 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 043	887 016
Sum omløpsmidler		1 230 600	935 411
SUM EIENDELER		1 230 600	935 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 117 520	779 477
Sum opptjent egenkapital		1 117 520	779 477



Sum egenkapital	1 117 520	779 477
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	41 119	52 635
Annen kortsiktig gjeld	71 961	103 299
Sum kortsiktig gjeld	113 080	155 934
Sum gjeld	113 080	155 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 230 600	935 411



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Øvre Ris Bs

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 23. mars 2023

Selskapsnummer: 1241





Velkommen til årsmøte i Øvre Ris Bs

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:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 10:00 og lukker 23. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1241>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres
6. Oppdatering av HMS-håndbok og gjennomføring av tiltak
7. Mobildekning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Ris Bs



Sak 1

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 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

Karin Reff og Christen Solberg er valgt.

Sak 3

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. 1241 Øvre Ris Boligsameie - 20.03.23.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 5

Sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres

Forslag fremmet av:

Svein Åke Dalin

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Årets årsmøte i Øvre Ris Boligsameie gjennomføres digitalt. På grunn av pandemien ble lovverket endret slik at digitalt årsmøte ble et lovlig alternativ til fysisk årsmøte fra 2021. Etter loven er det styret som velger hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Loven sier også at årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Den løsningen for digitalt møte som praktiseres hos oss, fungerer etter min vurdering teknisk sett godt. Samtidig har vi tapt noe ved overgangen fra fysisk til digitalt årsmøte. Muligheten til å diskutere sakene med andre sameiere og med styret ansikt til ansikt før avgjørelsen, er borte. Samtidig er det fysiske møtets muligheter for nye og gamle sameiere til å bli kjent, også borte. Dette merkes spesielt nå da relativt mange leiligheter har fått nye eiere de siste par årene.

Jeg ønsker at sameierne gjennom dette årsmøtet skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres. Tre alternative løsninger er skissert, som jeg ber dere velge mellom.

Styrets innstilling



Styret vil forholde seg til Eierseksjonslovens paragraf 41, som omtaler ordinært årsmøte samt ta til etterretning det som fremkommer av resultat etter avstemming foreslått av seksjonseier.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres
- Mot Sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fortsatt digitalt årsmøte
2. Fysisk årsmøte
3. Fysisk informasjons- og drøftingsmøte når sakene foreligger etterfulgt av digital avstemning

Sak 6

Oppdatering av HMS-håndbok og gjennomføring av tiltak

Forslag fremmet av:

Vidar Sydnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) av 1997, senest oppdatert 2017, danner bakgrunnen for at ØRBS skal opptrer i henhold til offentlig krav og være opptatt av å sikre trygghet og trivsel for beboerne. For å sikre fokus på dette arbeidet, ble sameiets HMS-håndbok utarbeidet i 2007 og oppdatert senere, senest i 2017. Internkontrollen er styrets ansvar, som bl.a. innebærer oppdatering av HMS-håndbok og rapportering av behov for og gjennomføring av nødvendig tiltak. Ett forhold som inngår i beboernes følelse av trygghet og trivsel, er nødvendighet av å kunne ha kontakt med omverden via telefon.

Styrets innstilling

Styret henvender seg til OBOS og ber om et tilbud på deres digitale HMS løsning, som vil kunne gi oss en HMS håndbok som vil være løpende oppdatert.



Forslag til vedtak

Styret vurderer behovet for å oppdatere HMS-håndboken og samtidig medvirke til at denne inngår på sameiets VIBBO-sider

Sak 7

Mobildekning

Forslag fremmet av:

Vidar Sydnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mobildekningen i enkelte av sameiets bygninger/leiligheter er til tider dårlig. Noen av beboerne rapporterer om ingen dekning i deler av leiligheten. Samtidig avsluttes fasttelefonitjenesten fra Telia fra 1. mars i år. Videre er den analoge telefoniløsningen for alarmtelefonen i sameiets heiser blitt erstattet av mobiltelefoniløsning levert av Telenor. Bruk av egen mobiltelefon (Telia) fra heisen i Jegerveien 23 er ikke mulig, og forslagsstiller har bestilt overgang til Telenor i håp om kunne få mobildekning fra heisen.

Styrets innstilling

Styret vil henvende seg skriftlig til Telia og Telenor og be om et forslag til hvordan vi skal forholde oss til utfordrende mobildekning

Forslag til vedtak

Styret bes undersøke problemet med dårlig mobildekning i sameiets leiligheter og fellesarealer og vurdere tiltak for å sikre at beboerne har nødvendig trygghet for å kunne ha kontakt med omverdenen



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Jensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Moestue

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandra Segalstad Slaatto
- Per Olav Fjell

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åke Dalin
- Bjørn Einar Hansen
- Vidar Sydnes



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Jensen	Jegerveien 27
Styremedlem	Sverre Frølich Poppe	Jegerveien 25
Styremedlem	Inger Solberg	Trosterudveien 20 A
Varamedlem	Erik Moestue	Jegerveien 27
Varamedlem	Aleksandra Segalstad Slaatto	Jegerveien 27

Valgkomiteen

Svein Åke Dalin	Jegerveien 27
Petter Solvang	Jegerveien 25
Vidar Sydnes	Jegerveien 23

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 Øvre Ris Bs

Sameiet består av 35 seksjoner.

Øvre Ris Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379712, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 139

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

Øvre Ris Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige årsmøte har styret hatt 5 møter, i tillegg har det vært uformell kontakt mellom medlemmene knyttet til gjennomføring av vedtak, løpende drift og innspill fra sameierne om ulike saker.

Vibbo.no

Denne løsningen har nå fungert i vel ett år og det ser ut til at sameierne har blitt komfortable med den nye hjemmesiden. Hvis det fremdeles er noen som ikke kommer inn på siden eller har andre spørsmål så er det bare å ta kontakt med styreleder på SMS (92236360) eller på e-post (knut@ejas.no). På Vibbo.no finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/ovre-ris. Her finner du oversikt over felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnadsarbeidet

Vårdugnaden ble i 2022 gjennomført tirsdag 3. mai hvor vi var tilbake til tradisjonell løsning med fremmøte på ettermiddagen, flere av sameierne hadde vært tidlig ute og gjort mye av jobben før vi andre fikk begynt. Desto mer tid ble det til sosialt samvær på plassen mellom 20 A og 20B. Det var stort fremmøte og god stemning. Flere av de som var kommet til som nye i løpet av året fikk anledning til å treffe sine nye naboer.

Gartnerfirmaet Grønt og Rent AS som vi benytter har gjort en god jobb i løpet av sommermånedene slik at uteområdet har fremstått parkmessig gjennom hele den grønne årstid.

Vaktmesterkompaniet har rengjort garasjene samt fjernet singel og løv fra kjøre- og gangveiene. Singel som i løpet av vinteren har blitt kastet inn på plenene av snøfreseren har vi selv fjernet på dugnad som tidligere.

Det må nevnes at supplerende fjerning av is og snø (i år også av beboer med egen snøfreser) blir utført av flere beboere på eget initiativ, dette arbeidet setter vi stor pris på.

Takinspeksjon

Inspeksjon av takene gjennomføres hvert 3. år av et firma som har ekspertise på membran og årsaker til lekkasjer. Slik inspeksjon ble gjennomført i 2020 av firmaet SEAL AS. Det ble ikke påvist alvorlige mangler. Takene blir vår og høst sjekket for skader samt at slukene blir renset, dette arbeidet utføres på dugnad.

Vannavløp fra terrassene

Denne saken ble utførlig presentert i årsmeldingen for 2020, og besluttet gjennomført våren 2022, dette er ikke blitt gjort, noe av årsaken er utfordringen med å få noen til å komme å gjøre jobben. Vi har nå på nyåret 2023 tatt kontakt for å få til en avtale om gjennomføring arbeidet så snart temperaturen tillater denne type arbeider. Det er viktig at alle beboere sørger for at rennene på terrassen er fri for løv og annet rusk og rask. Dere som har dekket til terrassegulvet med treverk eller annet må sørge for god tilgjengelighet til rennene. Ønsker dere hjelp til å rense rennene, ta kontakt med vaktmester Fredrich.



Nedskalering av hekk / fjerning av hemlokkene mot Gråkamveien 3A

På årsmøtet i fjor ble det besluttet å fjerne Hemlokkene som vokser utenfor inngangen Til Jegerveien 25 og 27, samt at det skulle jobbes for å få redusert høyden på hekken mot Gråkamveien. Det kan sikkert virke som om styret ikke har prioritert dette arbeidet, men det er ikke riktig.

Styret har valgt å utsette fjerning av hemlokkene da vi anser dette for å være en del av sakskomplekset i forholdet til naboen. En av styrets medlemmer har vært i kontakt med naboen både fysisk og skriftlig, og vi var lenge i god tro og trodde vi var på vei til en løsning. Pr i dag har vi ikke fått til en avtale. Styret mener vi velger riktig fremgangsmåte så lenge vi har sagt nei til å gå rettens vei, noe vi er svært usikre på om vil føre frem, men helt sikkert kunne påføre sameiet betydelige kostnader til advokat. Vi har ikke gitt opp, men beklager overfor de som er utålmodige for å få frem et resultat at dette tar så lang tid.

Aircondition

Enhver installasjon som plasseres på yttervegg er søknadspliktig og skal godkjennes av styret. Dette gjelder alt fra utedel til aircondition til montering av private nøkkelbokser ved inngangspartiet osv.

Alarm i heisene

Alle heisene har i løpet av høsten fått nytt alarmsystem. Vi har også byttet firmaet som foretar heisservicen fra Kone AS til Viken Heis AS.

Forsikringsskader i 2022

Det har heldigvis ikke vært noen store forsikringssaker i 2022

Eierskifte i 2022

Det har vært to eiendomsoverdragelser i 2022:

Seksjon 28 Trosterudveien 20B er solgt til Mette Gilhus Hillestad,
Seksjon 20 i Jegerveien 23 er solgt til Morten Søberg,

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post ovreris@styrerommet.no. Se Øvre Ris Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-ris> for ytterligere informasjon.

Styreleder ønsker at e-post sendes til knut@ejas.no

Parkering

Gjesteparkering skal skje på egne plasser utenfor Jegerveien 23, 25, 27 og Trosterudveien 20 A. Det er viktig at vi beboere ikke benytter gjesteplassene til "permanent" parkering.

Nøkler/skilt

Nøkler må bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79572269. 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 skal seksjonseier som har forvoldt skaden belastes hele egenandelen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere, og kontrollere at utstyret er i orden.

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.

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 og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har avtale med Telia om levering av TV-signaler og internett til alle seksjoner.



Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført:

2022	Byttet alarmsystem i alle heiser	
2021	Montering av automatiske døråpnere på ytterdør i alle hus.	
2021	Montering av vannmålere i alle hus	
2020	Maling av vegger og dører i garasjene	
2020	Inngangspartiet til garasje i T20A-B	Ny kum for avløpsvann og varmekabler i innkjøringspartiet.
2019	Justering av kjøreveiers utforming	Kjøreveiene til Jegerveien 25 og 27
2019	Fornyelse av uteområdet	Felling av trær, nyplanting av trær, beskæring av busker
2018	Maling av ytre betongflater	
2015	Ventilasjon	Samtlige ventilasjonsvifter på taket ble skiftet med en kraftigere type
2014	Rehabilitering av tak og etterisolering.	
2013	Utbedring av veier.	Reasfaltering av innkjørsler, gangveier og parkeringsplasser samt legging av nye varmekabler til garasjenedgang til Jegerveien 23.
2013	Maling av utvendige vinduer.	
2011	Vedlikehold trappeoppganger	Det er malt i trappeoppganger samt rensing av tepper i oppganger og på repoter.
2010	Utvendige malerarbeider.	Det er malt undersidene av terrasser og balkonger samt trevegger på terrasser, boder og blomsterkasser.
2002	Utvendige malerarbeider.	Det er malt utvendige vinduer og betongflater samt underside av balkonger og terrasser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 117 520.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 810 000 til større vedlikehold som omfatter kr 60 000 til heiser og kr 750 000 til tepper i oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Øvre Ris Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 7555G-EMGIP-N28GC-EWG3L-XX1HV-L1E1



ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 379 712, KUNDENR. 1241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 960	1 874 980	1 950 000	1 950 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 949 960	1 874 980	1 950 000	1 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 110	-6 275	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 350	-83 675	-85 000	-88 300
Konsulenthonorar	6	-2 022	-12 273	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-455 975	-778 130	-505 000	-1 317 000
Forsikringer		-202 361	-180 199	-189 200	-223 000
Kommunale avgifter	8	-193 209	-202 935	-199 100	-220 500
Energi/fyring		-89 358	-109 158	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 587	-186 602	-192 000	-217 000
Andre driftskostnader	9	-298 841	-237 535	-236 000	-333 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 638 504	-1 899 471	-1 630 990	-2 633 490
DRIFTSRESULTAT		311 456	-24 491	319 010	-683 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 587	22 167	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 587	22 167	0	0
ÅRSRESULTAT		338 043	-2 324	319 010	-683 490
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		338 043	0		
Udekket tap		0	-160 300		
Til vedlikeholdsfond		0	157 976		



ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 379 712, KUNDENR. 1241

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		118	98
Forskuddsbetalte kostnader		56 439	48 297
Driftskonto OBOS-banken		713 520	430 315
Sparekonto OBOS-banken		460 524	456 701
SUM OMLØPSMIDLER		1 230 600	935 411
SUM EIENDELER		1 230 600	935 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 117 520	779 477
SUM EGENKAPITAL		1 117 520	779 477
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 961	103 299
Leverandørgjeld		41 119	52 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 080	155 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 230 600	935 411
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023
Styret i Øvre Ris Boligsameie

Knut Jensen/s/

Inger Solberg/s/

Sverre Frølich Poppe/s/

**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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 949 960
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 949 960

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 110.



12

Øvre Ris Bs

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 022
SUM KONSULENTHONORAR	-2 022

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 146
Drift/vedlikehold VVS	-4 725
Drift/vedlikehold elektro	-9 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 039
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 458
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 706
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 967
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 975

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 137
Feieavgift	-7 481
Renovasjonsavgift	-75 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 209

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-599
Vaktmestertjenester	-198 867
Renhold ved firmaer	-90 257
Andre fremmede tjenester	-594
Trykksaker	-1 005
Andre kontorkostnader	-210
Porto	-60
Kontingenter	-3 850
Bank- og kortgebyr	-2 549
Velferdskostnader	-850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 841

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	250
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 274
SUM FINANSINNTEKTER	26 587



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.23

Selskapsnummer: 1241 **Selskapsnavn:** Øvre Ris Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karin Reff og Christen Solberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

- For
 Mot

Sak 5 Sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres
 Mot sameierne skal gi styret råd om hvordan årsmøtene heretter bør gjennomføres

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Fortsatt digitalt årsmøte
 Fysisk årsmøte
 Fysisk informasjons- og drøftingsmøte når sakene foreligger etterfulgt av digital avstemning

Sak 6 Oppdatering av HMS-håndbok og gjennomføring av tiltak

Styret vurderer behovet for å oppdatere HMS-håndboken og samtidig medvirke til at denne inngår på sameiets VIBBO-sider

- For
 Mot

Sak 7 Mobildekning

Styret bes undersøke problemet med dårlig mobildekning i sameiets leiligheter og fellesarealer og vurdere tiltak for å sikre at beboerne har nødvendig trygghet for å kunne ha kontakt med omverdenen

- For
 Mot

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



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Jensen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Erik Moestue

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Aleksandra Segalstad Slaatto

Per Olav Fjell

Sak 9 Valgkomite

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Åke Dalin

Bjørn Einar Hansen

Vidar Sydnes

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.