



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 219 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 14.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 991219595

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 727 265	2 603 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 727 265</b>	<b>2 603 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 133	91 280
Annen driftskostnad		2 112 409	1 947 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 542</b>	<b>2 039 220</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>520 723</b>	<b>564 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 607	11 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 607</b>	<b>11 929</b>
Annen finanskostnad		128 933	169 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 933</b>	<b>169 467</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 326</b>	<b>-157 538</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 397	406 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 218	13 386
Andre fordringer		16 755	287 335
Sum fordringer		23 973	300 721
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 326	552 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 326	552 750
Sum omløpsmidler		933 298	853 471
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 298</b>	<b>853 471</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		824 840	1 235 237
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-824 840</b>	<b>-1 235 237</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-824 840</b>	<b>-1 235 237</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 640 029	1 908 212
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 640 029</b>	<b>1 908 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 640 029</b>	<b>1 908 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		620	765
Leverandørgjeld		86 488	151 918
Skyldige offentlige avgifter		85	
Annen kortsiktig gjeld		30 917	27 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 109</b>	<b>180 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 758 138</b>	<b>2 088 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 298</b>	<b>853 471</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 328761

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 219 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*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, 09.03.2026



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 727 265	2 603 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 727 265</b>	<b>2 603 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 133	91 280
Annen driftskostnad		2 112 409	1 947 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 542</b>	<b>2 039 220</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>520 723</b>	<b>564 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 607	11 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 607</b>	<b>11 929</b>
Annen finanskostnad		128 933	169 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 933</b>	<b>169 467</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 326</b>	<b>-157 538</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 397	406 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 218	13 386
Andre fordringer		16 755	287 335
Sum fordringer		23 973	300 721
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 326	552 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 326	552 750
Sum omløpsmidler		933 298	853 471
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 298</b>	<b>853 471</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		824 840	1 235 237



Sum opptjent egenkapital	-824 840	-1 235 237
Sum egenkapital	-824 840	-1 235 237
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 640 029	1 908 212
Sum annen langsiktig gjeld	1 640 029	1 908 212
Sum langsiktig gjeld	1 640 029	1 908 212
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	620	765
Leverandørgjeld	86 488	151 918
Skyldige offentlige avgifter	85	
Annen kortsiktig gjeld	30 917	27 813
Sum kortsiktig gjeld	118 109	180 496
Sum gjeld	1 758 138	2 088 708
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>933 298</b>	<b>853 471</b>



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.75

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7010

EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD

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:

3. mars 2026 kl. 18:00, Stenbråten Skole, Hans Breiens vei 10, Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra Safdar Ali (seksjonseier 52H):
7. Fastsettelse av honorarer for 2025
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD



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

### Styrets innstilling

Forretningsfører Martina Helene Baldacchino

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## 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 5

## 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. 7010 ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
- 2. 7010 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

## Forslag fra Safdar Ali (seksjonseier 52H):

Forslag fremmet av:  
Forslag fra Safdar Ali (seksjonseier 52H):

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at man behandler fornyelse av hele styret inkl. styreleder på årsmøtet. Begrunnelsen er at det er vesentlig økning i fellesutgifter de siste årene som viser at man trenger folk som tenker mer på kostnadskontroll. Videre er det sunt med fornyelse.

Styrets innstilling



Styret etterstreber en ansvarlig og forutsigbar forvaltning av sameiet, med fokus på både drift og økonomisk trygghet. Styret har prioritert å nedbetale selskapets lån, kombinert med en moderat og nødvendig økning av felleskostnadene på 5 % årlig de siste to årene. Disse justeringene er gjort for å holde tritt med prisstigningen og sikre at sameiet har tilstrekkelig likviditet.

Når det gjelder vedlikehold, har styret etablert en praksis der løpende oppgaver dekkes av midler fra både drift- og sparekonto. Dette gir sameiet handlekraft uten at vi må belaste beboerne med ekstrakostnader. Ved større vedlikeholdsprosjekter er styret nøye med å innhente flere anbud for å sikre konkurransedyktige priser og god kvalitet.

For å sikre at god praksis følges opp, ser vi det som en stor fordel med god kontinuitet i styrearbeidet.

Samtidig oppfordres interesserte beboere til å stille sitt kandidatur på årsmøtet.

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Nytt styre velges

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår en justering av styrehonoraret for 2025 med en økning på 3,4 % sammenlignet med fjoråret.

Spesifikasjon av honorar:

- Fast styrehonorar: 82 200 kr (basert på 79 500 kr x 1,034)
- Møtegodtgjørelse varamedlemmer: 1 200 kr (2 møter á 600 kr)

Totalt foreslått honorar for 2025: 83 400 kr

- Økningen på 3,4 % er i tråd med den generelle pris- og lønnsveksten.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 83 400.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

To seksjonseiere velges til styret for to år. To vara velges for 1 år.

Innstilling



Theodor Gunar Hoff og Nino Mensur Dogani ønsker gjenvalg for to år.  
Styret oppfordrer også andre til å stille!

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nino Mensur Dogani
- Theodor Gunar Hoff

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Otterlei
- Velges på årsmøtet



## Styrets årsrapport

Det har vært nok et innholdsrikt år i Ridderlia sameie med mange ulike utfordringer og noen mindre vedlikeholdsprosjekter. Styret har avholdt åtte styremøter i 2025.

**Dugnad:** Det har blitt arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Plenene har blitt raket, hekker klippet og uteområdet ryddet. Postkasser og garasjeporter ble vasket, bord og benker ble beiset. Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra store og små beboere. Vi har avsluttet dugnadene med grillmat på nyinnkjøpt bålpanne. Det er en fin anledning til å treffes og bli bedre kjent med beboerne i Ridderlia.

**Renhold og rydding:** Garasjene ble børstet og spylt i mai av firmaet Alliansen Renhold. Styret bestilte en stor container senere i måneden hvor beboerne enkelt kunne kaste og få kjørt bort skrot og annet de hadde samlet opp.

### Vaktmesteroppgaver:

Styret har klippet gress, plantet blomster i bed og i utepottene tilpasset årstiden.

I løpet av året har vi også skiftet lyspærer, byttet vegglamper, plukket søppel i garasjene, og i fellesområder.

### Vedlikehold, fornyelse og kontroll:

a) En trappestolpe er skiftet i nr 52.

b) Balkongene til 46F, 50L, 52J og 52L er betydelig utbedret etter råteskader.

c) Sameiet fortsetter samarbeidet med Stanley Security. Kameraer er helt nødvendig for å følge opp påkjørsler og andre avvik på portene.

d) Utelampene langs gangveien også kalt pullerter, har vært ute av funksjon siden i høsten 2024. Velforeningen har lovet å betale for nye pullerter, men denne oppgraderingen har blitt utsatt enda et år pga uforutsette utgifter i velforeningen.

e) De gamle vannmålerne montert i garasjetakene er fjernet fordi de er utdaterte og ikke hadde noen funksjon. Det var stadig vannlekkasjer fra målerne.

f) Før sommeren fikk vi varsler om sprekkdannelse på et badrom. Etter en spørreunde viste det seg at 6-7 andre bad også hadde slike sprekker. Det ble utarbeidet en befaring rapport. Tryk forsikring konkluderte med at dette ikke var deres ansvar, men hver enkelt seksjonseiers ansvar. Vi fikk også bekreftet dette etter en juridisk vurdering

g) I november gjennomførte vi en vedlikeholdsspyling med firmaet Gracvo. Dette gjorde vi for å forhindre fremtidige lekkasjer slik vi opplevde i en leilighet i 2024.

**Nettside:** Sameiet bruker Vibbo (OBOS) som styrets kommunikasjonskanal til våre beboere og seksjonseiere. Her legger vi ut nyheter og praktisk informasjon.

**Hafslund Celsio As** leverer fjernvarme til sameiet. Fra 1. oktober har vi inngått Norgespris med leverandøren. Samlignet med siste kvartal i 2024 har vi spart ca 26 000 kr på avtalen i 2025.

**Lading for elbiler:** I mai/juni 2025 ble Electric Freeway kjøpt opp av Wattif.

Wattif sørger nå for support og fakturering for bileiere med ladebokser. Styret har også inngått avtale om Norgespris fra 1.november 2025.

Hako Elektro leverer fortsatt ladeboksen Garo, og firmaet har også teknisk support.

**Julegrana:** Treet ble tent 30.november. Det var god stemning og fin sang med veldig god oppslutning fra beboere. Gløgg, klementiner og pepperkaker ble servert.



Økning av fellesutgiftene: På slutten av året vedtok styret å øke fellesutgiftene med 5% fra 1.2.26.

Prosjekter vi nå vet om i 2026:

Flere bærestolper i trappeløpene må skiftes.

Flere balkonger må rehabiliteres.

3. februar 2026 Styret v/ Audun Halset



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Audun Halset
Styremedlem	Theodor Hoff
Styremedlem	Nino Mensur Dogani
Styremedlem	Sivasathees Sivagnanasuntharam
Varamedlem	Roy Sørensen
Varamedlem	Lisbeth Otterlei

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [Ridderlia@styrommet.no](mailto:Ridderlia@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ridderlia Mortensrud Es

Sameiet består av 36 seksjoner.

Ridderlia Mortensrud Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991219595, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 97

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

Ridderlia Mortensrud Es har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er TELL.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 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.

### 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. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 815 190.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Det er lagt inn en økning av de kommunale avgiftene på 10% i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, 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 2025.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ridderlia Mortensrud Es.

### **Lån**

Ridderlia Mortensrud Es har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD ORG.NR. 991219595, KLIENTNR. 7010

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 522 375	2 409 817	2 522 000	2 530 210
Ladeinntekter elbil		106 028	81 275	90 000	90 000
Andre inntekter	3	98 862	112 268	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 727 265</b>	<b>2 603 360</b>	<b>2 612 000</b>	<b>2 620 210</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 033	-11 280	-11 000	-11 000
Styreonorar	5	-80 100	-80 000	-80 000	-80 100
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-98 230	-94 450	-104 000	-108 680
Konsulentonorar	7	-22 125	-3 838	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-461 226	-347 329	-368 000	-368 090
Forsikringer		-151 706	-134 437	-156 000	-174 720
Kommunale avgifter	9	-440 413	-404 739	-465 000	-488 565
Kostnader sameie		0	0	-65 000	-65 000
Energi/fyring	10	-511 919	-527 328	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 258	-258 057	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	11	-152 657	-169 888	-105 000	-106 860
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 206 542</b>	<b>-2 039 220</b>	<b>-2 297 000</b>	<b>-2 354 685</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>520 723</b>	<b>564 140</b>	<b>315 000</b>	<b>265 525</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 607	11 929	0	0
Finanskostnader	13	-128 933	-169 467	-131 000	-131 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-110 326</b>	<b>-157 538</b>	<b>-131 000</b>	<b>-131 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>410 397</b>	<b>406 602</b>	<b>184 000</b>	<b>134 525</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		410 397	406 602		



## EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD ORG.NR. 991219595, KLIENTNR. 7010

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 218	13 386
Forskuddsbetalte kostnader		16 755	287 335
Driftskonto OBOS-banken		139 328	242 668
Sparekonto OBOS-banken		769 997	310 082
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>933 299</b>	<b>853 471</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 299</b>	<b>853 471</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-824 840	-1 235 237
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-824 840</b>	<b>-1 235 237</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 640 029	1 908 212
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 640 029</b>	<b>1 908 212</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 957	27 813
Leverandørgjeld		86 488	151 918
Skyldige offentlige avgifter	16	85	0
Påløpte renter		620	765
Annen kortsiktig gjeld	17	2 960	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>118 109</b>	<b>180 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 299</b>	<b>853 471</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

Audun Halset/s/

Nino Mensur Dogani/s/

Sivasathees Sivagnanasunt

Theodor Gunar Hoff/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	555 840
Felleskostnader	1 966 535
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 522 375</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra Gjensidige	18 067
Viderefaktureringer garasjekostnader 2024	64 255
Diverse viderefakturering strøm og forsikring	16 040
Nøkler	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>98 862</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-600
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 800
Arbeidsgiveravgift	-11 633
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 033</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## NOTE 5



### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 100
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-80 100</b>

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 875</b>

### NOTE 7

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 625
Honorar for juridisk bistand	-13 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 125</b>

### NOTE 8

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-280 416
Drift/vedlikehold VVS	-99 196
Drift/vedlikehold elektro	-14 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 906
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-2 098
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-461 226</b>

### NOTE 9

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-278 944
Renovasjonsgebyr	-161 469
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 413</b>

### NOTE 10

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 065
Fjernvarme	-412 854
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-511 919</b>

### NOTE 11

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-384
Container	-12 973
Annet driftsmateriale	-3 826
Vakthold	-32 225
Renhold ved firmaer	-9 395
Andre driftskostnader	-5 812
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-460
Kontingenter	-76 788
Bank- og kortgebyr	-2 945
Øreavrunding	-54
Velferdskostnader	-3 689
Tap på fordringer	-2 006
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 657</b>



## NOTE 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
Andre renteinntekter	1 476
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 607</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-128 933
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 933</b>

## NOTE 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE 15

### PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2022	-2 844 685
Nedbetalt tidligere	936 473
Nedbetalt i år	268 183
	-1 640 029
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 640 029</b>

## NOTE 16

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-85
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-85</b>

## NOTE 17

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 960
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 960</b>



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. Februar 2026  
Tell Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.03.26

Selskapsnummer: 7010 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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