



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 690 074	2 288 935
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 690 074</b>	<b>2 288 935</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	85 575	77 070
Annen driftskostnad	3	3 989 818	2 277 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 075 393</b>	<b>2 354 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 385 319</b>	<b>-65 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 555	2 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 555</b>	<b>2 033</b>
Annen finanskostnad		34 610	17
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 610</b>	<b>17</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 055</b>	<b>2 015</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 418 375	-63 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 817	1 498
Andre fordringer		225 919	214 144
Sum fordringer		227 736	215 643
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		329 534	564 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 534	564 051
Sum omløpsmidler		557 270	779 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>557 270</b>	<b>779 694</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital			684 884
Udekket tap		1 733 491	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 733 491</b>	<b>684 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 733 491</b>	<b>684 884</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		2 092 988	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 092 988</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 092 988</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		458	
Leverandørgjeld		185 822	30 018
Annen kortsiktig gjeld		11 493	64 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>197 773</b>	<b>94 810</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 290 761</b>	<b>94 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>557 270</b>	<b>779 694</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230209

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

#### 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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 991 219 595  
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA  
MORTENSRUD

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 690 074	2 288 935
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 690 074</b>	<b>2 288 935</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	85 575	77 070
Annen driftskostnad	3	3 989 818	2 277 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 075 393</b>	<b>2 354 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 385 319</b>	<b>-65 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 555	2 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 555</b>	<b>2 033</b>
Annen finanskostnad		34 610	17
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 610</b>	<b>17</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 055</b>	<b>2 015</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 418 375	-63 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>





Udekket tap	1 733 491	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 733 491</b>	<b>684 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 733 491</b>	<b>684 884</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 092 988	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 092 988</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 092 988</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	458	
Leverandørgjeld	185 822	30 018
Annen kortsiktig gjeld	11 493	64 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>197 773</b>	<b>94 810</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 290 761</b>	<b>94 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>557 270</b>	<b>779 694</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 aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

### Note

3

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

### Note

3

### Ytelser til andre ledende personer

### Note

3

### Ytelser til revisjon

### Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

### Note

5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

### Note

4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

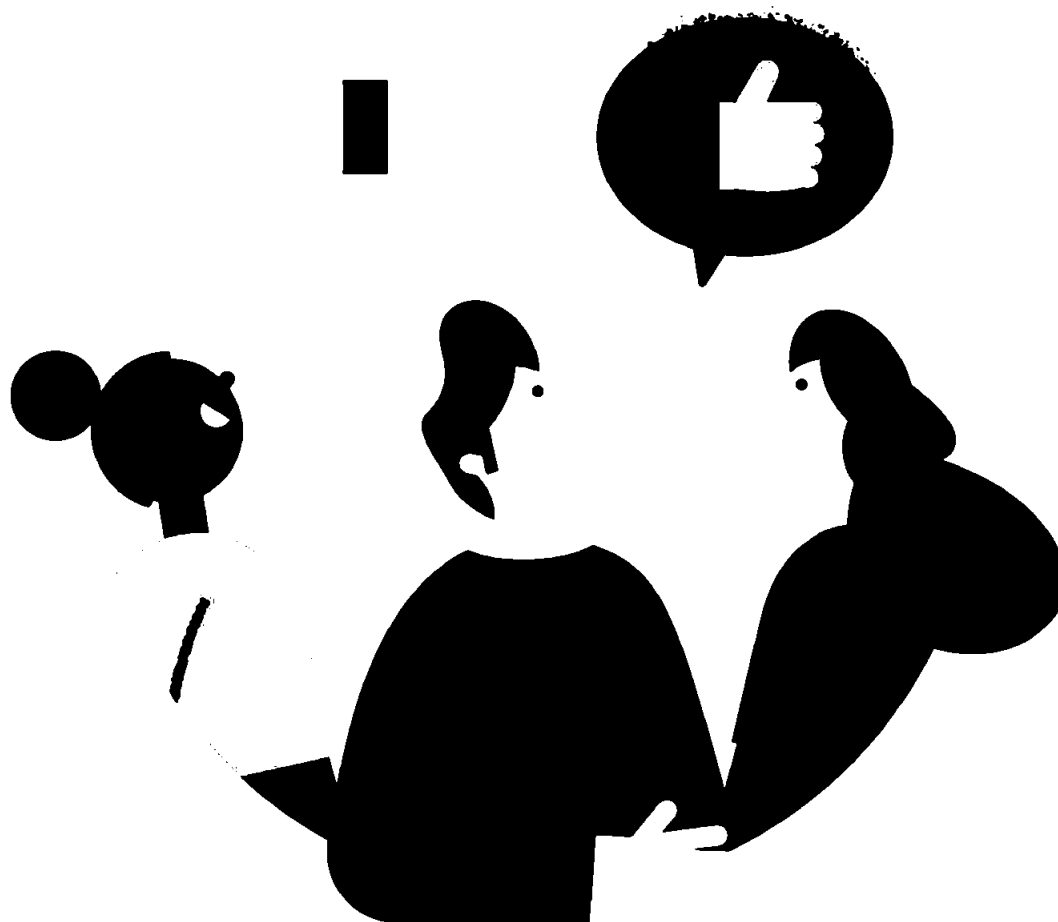
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

7010 Ridderlia Mortensrud Es





## **Til seksjonseierne i Ridderlia Mortensrud ES**

**Velkommen til årsmøte, 16. mars 2022 kl. 18.00 på personalrommet på Stenbråten skole, Hans Breiens vei 10.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridderlia Mortensrud Es det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Ridderlia Mortensrud Es  
avholdes onsdag 16. mars 2022 kl. 18.00 på personalrommet på Stenbråten skole,  
Hans Breiens vei 10.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kjøreregler parkeringsplasser  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av to styremedlemmer for to år
- B) Valg av 2-3 vararepresentanter for et år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Audun Halset	Jordstjerneveien 50 K
Styremedlem	Thomas Mørk Fredvang	Jordstjerneveien 50 H
Styremedlem	Siri Helene Helland-Riise	Jordstjerneveien 46 K
Styremedlem	Torill Vibeke Jensen	Jordstjerneveien 46 M
Varamedlem	Fredrik Helland-Riise	Jordstjerneveien 46 K
Varamedlem	Lisbeth Otterlei	Jordstjerneveien 50 J

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

### 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 med følgende adresse:

Jordstjerneveien 46 A - M  
Jordstjerneveien 50 A - M  
Jordstjerneveien 52 A - M

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

## Styrets arbeid 2021

Det har vært et aktivt år i Ridderlia sameie.

**Dugnad:** Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Det ble ryddet, klippet og raket i uteområdet. Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra beboerne. Seksjonseiere som leier ut, deltar sjelden i dugnadene. Styret vil også i år henstille dem til å bli med på fremtidige dugnader og ta medansvar for boområdet.

**Vaktmester oppgaver:** Styret har plantet, klippet gress og busker, vannet planter, ryddet og stelt uteområdet gjennom hele sommeren. I forbindelse med dette arbeidet, er det opparbeidet nye blomsterbed avrundet med elvestein og kantstein i tillegg til ny beplantning. Dette gjør vi for å forskjønne området og for å skape mer trivsel.

I løpet av året har styret også skiftet lypærer, plukket søppel i garasjer og fellesområder, i noe grad strødd gangveien ved glatt føre - og kostet gangveien fri for grus om våren.

**Renhold:** Garasjene ble som vanlig vasket i mai av et innleid firma. Styret bestilte en stor container senere i mai hvor beboerne enkelt kunne kaste og få kjørt bort skrot og annet. På sensommeren ble søppelsjaktene vasket og renset av et annet firma.

### Vedlikehold og kontroll:

- Denne sommeren har styret engasjert malermesterfirmaet Lund for å ta den store jobben med å vaske, vedlike og male byggene våre utvendig. Dette er arbeid som må gjøres ca. hvert 10 år. Noe arbeid gjenstår i 46, og det skal fullføres våren 2022.
- For å forebygge fukt- og rustskader i garasjeveggene ble det på sensommeren lagt polyretan-belegg i overgangene mellom betongvegger og gulv. Våren 2022 skal det også legges slikt belegg på svalgangene i 2. og 3. etasje.
- I november ble det gjennomført en rutinemessig kontroll av ladeanlegget for elektriske biler. Rapporten for denne kontrollen er ventet i løpet av våren 2022.

**Sommerfesten i 2021** ble arrangert i august med god oppslutning. Spesielt populært er det for mange barn i området å komme inn for å få litt pølse, is og brus.

**Letstyrt:** Vår nettside: [ridderlia.lettstyrt.no](http://ridderlia.lettstyrt.no) har også dette året vært et godt styringsverktøy og er en viktig kommunikasjonsside for styret til å kommunisere med våre beboere og seksjonseiere.

**Røykvarsler:** Styret leverte ikke ut batteri til røykvarslere til beboerne i 2021. Det skyldes en forglemmelse. Vi planlegger å dele ut på nytt rundt 1. desember 2022.

**Julegran:** Treet ble tent første søndag i advent. Det var god stemning og sang med rundt 14-15 stor og små beboere til stede på en mørk vinterkveld. Gløgg, brus, klementiner og pepperkaker ble servert.

**Oppgradering av bredbåndet:** På slutten av året og inn i 2022 har Telia oppgradert bredbåndet i sameiet. I den forbindelse var teleoperatøren vært inne i alle leiligheter for å skifte nett og TV-kontakt.

Ridderlia er en del av **Mortensrudhøyden Velforening**. I 2021 utarbeidet foreningen en plan for å fornye og oppgradere den gamle fotballbanen. Her er det nå montert diverse



treningsutstyr med tanke på en bred brukergruppe. Anlegget blir fullført så snart snøen har forsvunnet. Ridderlia har støttet treningsparken med ca. kr 60 000.

**Økning av fellesutgiftene:** I løpet av året har styret økt fellesutgiftene to ganger med henholdsvis 13% og 15%. Dette er for å finansiere det ytre vedlikeholdet - og for å kompensere for den kraftige økningen i fjernvarmeutgiftene på slutten av 2021. Styret skal jobbe aktivt for å holde utgiftene stabile i 2022 og fortrinnsvis fokusere på drift og enkelt vedlikehold.

12. februar 2022  
Styret v/ Audun Halset



## 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 1 690 074.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 075 393.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak maling av fasade.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 418 375 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 359 497.

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 midler til ordinær drift og vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Ridderlia Mortensrud Es.

**Lån**

Ridderlia Mortensrud Es har lån i OBOS. 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 14,79 % økning av felleskostnadene fra 1. mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensruds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

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-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>.

Oslo, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD ORG.NR. 991 219 595, KUNDENR. 7010

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 688	1 430 496	1 534 000	1 682 000
Ladepunkt		25 176	797 551	0	0
Andre inntekter	3	57 210	60 888	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 690 074</b>	<b>2 288 935</b>	<b>1 534 000</b>	<b>1 682 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-7 070	-10 000	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-70 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 545	-5 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 145	-83 758	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-3 927	-18 353	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-2 561 958	-113 339	-549 000	-374 000
Forsikringer		-93 881	-90 901	-97 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-281 360	-277 782	-280 000	-292 000
Ladepunkt		0	-1 066 795	0	0
Kostnader sameie		-57 804	-56 112	-56 000	-60 000
Energi/fyring	10	-604 967	-278 351	-430 000	-485 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 973	-187 283	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-98 260	-98 861	-121 000	-96 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 075 393</b>	<b>-2 354 104</b>	<b>-1 920 000</b>	<b>-1 789 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 385 319</b>	<b>-65 169</b>	<b>-386 000</b>	<b>-107 575</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 555	2 033	0	0
Finanskostnader	13	-34 610	-17	0	-48 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-33 055</b>	<b>2 015</b>	<b>0</b>	<b>-48 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 418 375</b>	<b>-63 153</b>	<b>-386 000</b>	<b>-155 575</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-684 884	-63 153		
Udekket tap		-1 733 491	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 176	-26
Kundefordringer		1 817	1 498
Forskuddsbetalte kostnader		221 743	214 170
Driftskonto OBOS-banken		4 230	59 436
Sparekonto OBOS-banken		325 304	504 615
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>557 270</b>	<b>779 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>557 270</b>	<b>779 694</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	684 884
Udekket tap	14	-1 733 491	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 733 491</b>	<b>684 884</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 092 988	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 092 988</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 493	3 259
Leverandørgjeld		185 822	30 018
Påløpte renter		458	0
Annen kortsiktig gjeld		0	61 533
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 773</b>	<b>94 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>557 270</b>	<b>779 694</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

Audun Halset/s/

Thomas Mørk Fredvang/s/

Siri Helene Helland-Riise/s/

Torill Vibeke Jensen/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 KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 210 608
Fjernvarme	397 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 607 688</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for felles garasjeanlegg	53 490
Korrigeringer på reskontro	70
Salg av nøkler	3 150
Salg av portåpner	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>57 210</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 92, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 927
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 927</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund AS	-2 476 997
Innbetaling fra Løvli huseierforening (vedlikehold garasjer)	17 118
Innbetaling fra Eventyrli huseierforening (vedlikehold garasjer)	27 103
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 432 777</b>
Drift/vedlikehold VVS	-17 343
Drift/vedlikehold elektro	-18 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 698
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 117
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 561 958</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 744
Renovasjonsavgift	-123 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-281 360</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 365
Fjernvarme	-542 602
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-604 967</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-6 058
Verktøy og redskaper	-80
Driftsmateriell	-1 239
Vakthold	-53 395
Andre fremmede tjenester	-8 180
Trykksaker	-566
Andre kostnader tillitsvalgte	-92
Porto	-798
Kontingenter	-14 446
Gaver	-376
Bank- og kortgebyr	-3 192
Velferdskostnader	-4 838
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 260</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	364
Andre renteinntekter	502
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 555</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 610
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34 610</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**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-2 166 903

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

73 915

-2 092 988

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 092 988**



**Innkomne forslag/saker:**

**A - Kjøreregler parkeringsplasser- sak fra styret**

Bakgrunn: Noen beboere har meldt fra om at brede kjøretøy tar for stor plass, og det er vanskelig å komme seg inn og ut av egen bil.

Forslag til vedtak:

Ny formulering i Husordensreglene, pkt 11 legges til:

"I garasjelegget skal alle beboere til enhver tid parkere på en slik måte at det ikke vil være til hinder for andres adkomst, og gi mest mulig plass til nabobilen. Å parkere for tett på "din" stripe, gir problemer for nabobilen grunnet smale parkeringsplasser."

**Annen informasjon om sameiet****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.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering**

Det følger en parkeringsplass per leilighet i sameiet. Sameiet disponerer totalt 8 gjesteparkeringsplasser (5 i garasjen i 52, 3 mellom 46 og 50).

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590818. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Ridderlia Mortensrud Es er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



7010 Ridderlia Mortensrud Es

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.