



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 474 907  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 560 820	1 503 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 820</b>	<b>1 503 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 475	51 345
Annen driftskostnad		1 683 226	1 292 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 734 700</b>	<b>1 343 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-173 880</b>	<b>159 985</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 208	35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 208</b>	<b>35</b>
Annen finanskostnad			45
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>45</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 208</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 672	159 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 768	
Andre fordringer		72 637	114 704
Sum fordringer		83 405	114 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 796	557 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 796	557 851
Sum omløpsmidler		505 200	672 555
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		431 186	189 346
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>431 186</b>	<b>189 346</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>431 186</b>	<b>189 346</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			412 512
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>412 512</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>412 512</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 400	50 984
Annen kortsiktig gjeld		17 614	19 713
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 014</b>	<b>70 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 014</b>	<b>483 208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483385

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 474 907  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 990 474 907  
RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 560 820	1 503 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 820</b>	<b>1 503 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 475	51 345
Annen driftskostnad		1 683 226	1 292 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 734 700</b>	<b>1 343 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-173 880</b>	<b>159 985</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 208	35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 208</b>	<b>35</b>
Annen finanskostnad			45
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>45</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 208</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 672	159 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>



Organisasjonsnr: 990 474 907  
RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 768	
Andre fordringer		72 637	114 704
Sum fordringer		83 405	114 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 796	557 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 796	557 851
Sum omløpsmidler		505 200	672 555
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</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>			
Annen egenkapital		431 186	189 346
Sum opptjent egenkapital		431 186	189 346



Sum egenkapital	431 186	189 346
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		412 512
Sum annen langsiktig gjeld	0	412 512
Sum langsiktig gjeld	0	412 512
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	56 400	50 984
Annen kortsiktig gjeld	17 614	19 713
Sum kortsiktig gjeld	74 014	70 696
Sum gjeld	74 014	483 208
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>505 200</b>	<b>672 555</b>



Organisasjonsnr: 990 474 907  
RIDDERTUNET 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1869

Riddertunet Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Riddertunet Boligsameie

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:

9. april 2024 kl. 18:30, Kringen, Kringenvein 1.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til budsjett 2024
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Riddertunet Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Styreleder, Siw Mjølner

Forslag til vedtak  
Siw Mjølner velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Legges ved registreringsblankett med innkallingen, samt fullmakt som kan benyttes

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 konto for egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-.

Styrets innstilling  
Styret foreslår godkjenning av styrehonoraret.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 45.000,-



Sak 7

## Forslag til budsjett 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a.

Innbetalingen til vedlikeholdsfondet videreføres som i dag. Snittinnbetaling pr. seksjon er kr. 500,- pr. måned. Dette er i henhold til sameierloven. Dette vil innbringe 174.000 kroner for ett år. Midler fra vedlikeholdsfondet kan også benyttes til å dekke renter og avdrag på eventuelle lån tatt opp for å dekke presserende vedlikeholdsoppgaver.

b.

Styret foreslår Movel/Akershus Elektro som leverandør til vår infrastruktur av el-billadning.

Tilbudet er følgende:

Pris for infrastruktur: kr. 268.750,-

Graving er estimert til kr. 50.000,-

Offentlige gebyrer kr. 45.000,-

Totalt kr. 363.750,- inkl. mva./29= kr. 12.543,10

Tillegg fast internett kostnad for 3 tavler, estimert til kr. 300,- pr. mnd.

Ladeboks koster pr. beboer kr. 20.000,- ved forhåndsbestilling og kr. 22.375,- ved etterbestilling

Månedsab. pr. beboer kr. 44,- pr.mnd.

### Styrets innstilling

Styret foreslår godkjenning av sakene

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet og infrastruktur til el-billading godkjennes

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret foreslår godkjenning av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Siw Mjølner

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Irene Slette



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siw Iren Mjøllner	Kirkeveien 129 H
Styremedlem	Elisabeth Evensen	Kirkeveien 131 A
Styremedlem	Anna Kristine Jahr Røine	Kirkeveien 131 K
Styremedlem	Johannes Boye Venneraasen	Kirkeveien 129 A
Varamedlem	Marit Aas Hoftvedt	Kirkeveien 131 M

### Valgkomiteen

Annvor Dahl	Kirkeveien 129 C
Kari Isaksen	Kirkeveien 131 H

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes i Vibbo

#### 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 Riddertunet Boligsameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Riddertunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990474907, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer: 438/45

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

Riddertunet Boligsameie 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 SLM REVISJON AS.

### Styrets arbeid

Det er gjennomført 10 styremøter og behandlet 79 saker i meldingsperioden. I tillegg har det vært et utall uformelle telefonsamtaler og samtaler for å løse akutte utfordringer.



## **Glommakryssingen**

Styret har fulgt med på utviklingen i saken. Resultatene av grunnundersøkelsene foreligger fortsatt ikke og de siste opplysningene er at disse først vil bli offentliggjort når forslaget til regulering kommer som sak til politisk behandling fra Lillestrøm kommune.

## **Utskifting av varmtvannsberedere**

Styret har oppfordret beboerne til å skifte varmtvannsberedere og mange beboere har fulgt oppfordringen i 2022 og 2023. Dette er et godt forebyggende arbeid som kan spare sameiet for store summer. Vannlekkasjer er kostbare.

## **Inngått avtale om skadedyrbekjempelse med firmaet Pelias**

Det ble i november 2022 inngått avtalt med skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias som innebærer at det er satt opp feller rundt blokkene og ved søppelskurene. Det er også satt opp utstyr som registrerer eventuelle bevegelser ved garasjeportene. Dette har medført at museplagen har blitt vesentlig bedre. Det blir fortsatt observert mus på verandaene til enkelte beboere. Det er veldig bra at beboere da tar ansvar og setter opp musefeller.

## **Installasjon av elbil-ladere**

Sameiermøtet vedtok at styret skulle arbeide videre med dette og styret har innhentet flere tilbud. Hvilket tilbud som skal velges vil bli behandlet på Sameiermøtet 2024.

## **Vedlikehold**

### Maling av blokka i 129

Hele blokka ble malt før sommeren 2023. Det ble innhentet flere tilbud, både ved å ta direkte kontakt med aktuelle malerfirma og ved å benytte Mitt tilbud. Det kom mange tilbud og det ble gjennomført befaring med flere av firmaene. Til slutt ble firmaet To Malere valgt og de gjennomførte arbeidet på en god måte i mai og juni 2023.

I forbindelse med malerarbeidet ble det foretatt befaring av utvendig panel på trappeoppganger og karnapp på alle tre blokkene. Presserende vedlikehold ble utført.

### Maling av 9 stålsøyler

To Malere ga også en god pris på maling av stålsøyler, og de 9 stålsøylene som var i dårligst forfatning gjennomgikk en grundig behandling.

### Reparasjon av søppelskur

Dragere, søyler og tak på søppelskuret foran 131 hadde omfattende råteskader, og Aurskog Høland bygdeservice i samarbeid med taktekker Åge Torp reparerte dette høsten 2023.

### Utskifting av wire og skiver i heisen i 131

Dette ble utført i henhold til vedlikeholdsplanen for heisene.

### Skifte av stållist svalgang 131

Dette arbeidet ble utført av Skaarer AS.

### Pussing av murer på 127 og 131

Arbeidet var planlagt utført av beboerne som hadde sagt seg villig til det. Dette arbeidet ble imidlertid ikke utført i 2023 og det vil bli innhentet pris på utførelse sommeren 2024.



### **Nye vannmålere inn i blokkene**

Tre vannmålere og nytt ekspansjonskar i nr. 129 ble byttet.

### **Det er kjøpt inn nye hagemøbler**

### **Nyhetsbrev**

Styret har i 2023 sendt ut 4 informasjonsskriv til beboerne samtidig som det fortløpende er lagt ut informasjon på VIBBO.

### **Dugnader og sosiale sammenkomster**

Det er gjennomført to dugnader og julegrantenning.

### **Framtidige planer**

Den viktigste investeringen i 2024 er installasjon av elbilladere i sameiet.  
En del mindre vedlikeholdsoppgaver må også gjennomføres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Åsaken til underskuddet er at styret ikke fant grunn til å oppta lån for å dekke de store vedlikeholdsutgiftene, da disse kunne dekkes ved bruk av deler av egenkapitalen.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 431 186. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet vedlikehold av minst en heis pluss maling av muren på blokk 127 og 131.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Vannavgift øker med 47,7 %m avløpsavgift øker 35,4 %  
Siden det betales etter målt forbruk, er disse kostnadene vanskelig å budsjettere.

### Energikostnader

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

**Forsikring**

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 kun justert for prisstigning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Riddertunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riddertunet Boligsameie som viser et underskudd på NOK 170 672. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

### 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 avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Vedlegg  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 7. mars 2024  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HANSEN, JOHN HARALD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/08/2024 15:31:36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 474 907, KUNDENR. 1869**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 560 820	1 493 968	0	1 625 000
Andre inntekter		0	10 003	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 560 820</b>	<b>1 503 971</b>	<b>0</b>	<b>1 625 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 475	-6 345	0	-6 500
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	0	-45 000
Revisjonshonorar	5	-11 500	-10 813	0	-12 500
Forretningsførerhonorar		-69 875	-79 113	0	-80 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-804 377	-405 127	0	-279 000
Forsikringer		-92 018	-87 127	0	-100 000
Kommunale avgifter	8	-292 996	-313 958	0	-406 000
Energi/fyring	9	-140 142	-58 899	0	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 452	-28 501	0	-40 000
Andre driftskostnader	10	-236 491	-309 103	0	-273 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 734 700</b>	<b>-1 343 986</b>	<b>0</b>	<b>-1 357 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-173 880</b>	<b>159 985</b>	<b>0</b>	<b>268 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 208	35	0	1 000
Finanskostnader		0	-45	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 208</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-170 672</b>	<b>159 975</b>	<b>0</b>	<b>269 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-170 672			



**RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 474 907, KUNDENR. 1869**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 940	29 447
Kundefordringer		10 768	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 697	44 898
Andre kortsiktige fordringer		0	40 359
Driftskonto OBOS-banken		421 796	0
Innestående i andre banker		0	557 851
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		431 186	189 346
Vedlikeholdsfond		0	412 512
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>431 186</b>	<b>601 858</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 614	0
Leverandørgjeld		56 400	50 984
Annen kortsiktig gjeld		0	19 713
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 014</b>	<b>70 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>505 200</b>	<b>672 555</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm 22.02.2024

Styret i Riddertunet Boligsameie

Siw Iren Mjølner/s/

Elisabeth Evensen/s/

Anna Kristine Jahr Røine/s/

Johannes Boye Venneraasen/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	1 444 788
Vedlikehold	116 032
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 560 820</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-114
Arbeidsgiveravgift	-6 361
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 475</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 860, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

To malere interiør & vedlikehold AS, malearbeider	-454 066
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-454 066</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-26 433
Drift/vedlikehold VVS	-44 069
Drift/vedlikehold elektro	-21 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 977
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-263
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 415
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-804 377</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 128
Renovasjonsavgift	-93 868
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-292 996</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 746
Andre fyringskostnader	-60 396
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-140 142</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 438
Driftsmateriell	-1 320
Vaktmestertjenester	-146 325
Snørydding	-72 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-860
Andre kontorkostnader	-902
Bilgodtgjørelse	-638



13

Riddertunet Boligsameie

Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-8 949
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-236 491</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	936
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 208</b>



## Annen informasjon

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9658130. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 1869 Selskapsnavn: Riddertunet Boligsameie

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.