



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 354 347	2 053 272
Sum inntekter		2 354 347	2 053 272
Kostnader			
Lønnskostnad	3	87 286	83 293
Annen driftskostnad	3	1 680 353	2 166 602
Sum kostnader		1 767 639	2 249 895
Driftsresultat		586 708	-196 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	2 974
Sum finansinntekter		8 826	2 974
Annen finanskostnad		183 334	126 899
Sum finanskostnader		183 334	126 899
Netto finans		-174 508	-123 925
Resultat før skattekostnad		412 200	-320 548
Årsresultat		412 200	-320 548
Totalresultat		412 200	-320 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 200	-320 548
Sum overføringer og disponeringer		412 200	-320 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 587
Andre fordringer		293 357	250 339
Sum fordringer		293 357	257 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 588	611 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 588	611 773
Sum omløpsmidler		863 946	869 698
SUM EIENDELER		863 946	869 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 641 839	2 054 039
Sum opptjent egenkapital		-1 641 839	-2 054 039
Sum egenkapital		-1 641 839	-2 054 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 341 953	2 754 893
Sum annen langsiktig gjeld		2 341 953	2 754 893
Sum langsiktig gjeld		2 341 953	2 754 893
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 704	944
Leverandørgjeld		113 780	167 900
Annen kortsiktig gjeld		15 347	
Sum kortsiktig gjeld		163 831	168 844
Sum gjeld		2 505 784	2 923 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		863 946	869 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364132

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 991 219 595
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA
MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 354 347	2 053 272
Sum inntekter		2 354 347	2 053 272
Kostnader			
Lønnskostnad	3	87 286	83 293
Annen driftskostnad	3	1 680 353	2 166 602
Sum kostnader		1 767 639	2 249 895
Driftsresultat		586 708	-196 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	2 974
Sum finansinntekter		8 826	2 974
Annen finanskostnad		183 334	126 899
Sum finanskostnader		183 334	126 899
Netto finans		-174 508	-123 925
Resultat før skattekostnad		412 200	-320 548
Årsresultat		412 200	-320 548
Totalresultat		412 200	-320 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 200	-320 548
Sum overføringer og disponeringer		412 200	-320 548



Sum opptjent egenkapital	-1 641 839	-2 054 039
Sum egenkapital	-1 641 839	-2 054 039
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 341 953	2 754 893
Sum annen langsiktig gjeld	2 341 953	2 754 893
Sum langsiktig gjeld	2 341 953	2 754 893
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 704	944
Leverandørgjeld	113 780	167 900
Annen kortsiktig gjeld	15 347	
Sum kortsiktig gjeld	163 831	168 844
Sum gjeld	2 505 784	2 923 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	863 946	869 698



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

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Ridderlia Mortensrud Es

6. mars 2024

Selskapsnummer: 7010





Velkommen til årsmøte i Ridderlia Mortensrud Es

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:

6. mars 2024 kl. 18:00, Stenbråten Skole, Hans Breiens vei 10, 1283 Oslo. Personalrommet..

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ridderlia Mortensrud Es



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.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 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 Martina Helene Baldacchino 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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7010 Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Theodor Hoff

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Otterlei



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Halset	Jordstjerneveien 50 K
Styremedlem	Theodor Hoff	Jordstjerneveien 50 H
Styremedlem	Torill Vibeke Jensen	Jordstjerneveien 46 M
Styremedlem	Sivasathees Sivagnanasuntharam	Jordstjerneveien 50 L
Varamedlem	Fredrik Helland-Riise	Jordstjerneveien 46 K
Varamedlem	Lisbeth Otterlei	Jordstjerneveien 50 J

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post Ridderlia@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

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 PWC.



Styrets arbeid 2023

Det har vært et roligere år i Ridderlia sameie uten store vedlikeholdsprosjekter eller investeringer. Vi har avholdt åtte styremøter.

Dugnad: Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Det ble ryddet, raket og klippet i uteområdet og benker pusset og beiset. Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra beboere, og vi synes det er en fin anledning til å bli bedre kjent med beboerne i Ridderlia.

Vaktmester oppgaver: Styret har klippet gress og busker, plantet nye planter samt ryddet og stelt uteområdet gjennom hele sommeren.

I løpet av året har styret også skiftet lyspærer, plukket søppel i garasjene, i fellesområder og i noe grad strødd gangveien ved glatt føre. Gjennom året er noen av de utvendige lampene skiftet, og den jobben bestiller vi fra Kolbotn Elektro.

Renhold og rydding: Garasjene ble børstet og vasket i april av firmaet Alliansen Renhold. Styret bestilte en stor container i mai hvor beboerne enkelt kunne kaste og få kjørt bort skrot og annet de har samlet opp.

Vedlikehold og kontroll:

a) Det er ikke foretatt noen større vedlikeholdsarbeid i 2023.

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

Styret planla en **sommerfest** i august, men den ble avlyst pga dårlige værutsikter.

Uønsket opphold i garasjene: I flere måneder ble det observert unge menn som brukte garasjene (mest i nr 50) som oppholdsrom for å røyke. Dette skjedde ofte om natten. Etter hvert fikk styret opp oppslag hvor vi minnet om at det er røykeforbud i garasjene. I tillegg erklærte vi ukjent ungdom uønsket i våre garasjer. I løpet av høsten har denne trafikken forsvunnet.

Nettside: *ridderlia.lettsturt.no* har også dette året vært et greit styringsverktøy og er en viktig kommunikasjonsside for styret til våre beboere og seksjonseiere.

I løpet av våren 2024 vil vi likevel bytte over til Vibbo.no som driftes av OBOS.

Mer informasjon vil bli gitt i etterkant av årsmøtet onsdag 7.mars.

Røykvarslere: Styret delte ut et batteri til røykvarslere i alle leiligheter i forbindelse med Røykvarslernes dag 1.desember.

Julegrana: Treet ble tent 1.desember. Det var god stemning og sang med bra oppslutning fra beboere på en mørk vinterkveld. Gløgg, brus, klementiner og pepperkaker ble servert.

Økning av fellesutgiftene: I løpet av året har styret økt fellesutgiftene en gang med 15%. Økningen skyldes den betydelige økningen i prisen på fjernvarme i fjor vinter.

Lading for elbiler: Siden sommeren 2020 har eiere av elbiler hatt mulighet til å bestille ladebokser. Nederlandske Evbox har stått for fakturering og support. Våren 2023 skiftet vi til den norske operatør Electric Freeway som har bedre support og er noe rimeligere. Hako Elektro leverer fortsatt ladeboksene Garo (billigst) eller Evbox.

9. februar 2024 Styret v/ Audun Halse



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 700 115.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Ridderlia Mortensrud Es.

Lån

Ridderlia Mortensrud Es har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Rentesatser på selskapets konto (sist endret 13. oktober 2023):

Driftkonto: 0,55 % pr. år

Sparekonto: 3,40 % pr. år

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 14 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

NO-Årsrapport-2024.pdf



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>.

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 182 314	1 888 932	2 182 000	2 417 000
Ladeinntekter EL-bil		97 236	86 690	90 000	90 000
Andre inntekter	3	74 797	77 650	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 354 347	2 053 272	2 272 000	2 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 786	-10 293	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-76 500	-73 000	-75 000	-76 500
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 500	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 203	-88 645	-93 500	-99 200
Konsulenthonorar	7	-4 490	-3 306	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-129 545	-700 377	-368 000	-368 000
Forsikringer		-116 866	-106 500	-117 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-348 180	-292 812	-335 000	-404 000
Kostnader sameie		-66 768	-59 250	-60 000	-65 000
Energi/fyring	10	-578 119	-587 390	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 215	-211 770	-220 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-90 092	-109 052	-101 000	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 767 639	-2 249 895	-2 041 500	-2 188 700
DRIFTSRESULTAT		586 708	-196 623	230 500	318 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 826	2 974	0	0
Finanskostnader	13	-183 334	-126 899	-160 000	-176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-174 508	-123 925	-160 000	-176 000
ÅRSRESULTAT		412 200	-320 548	70 500	142 300
Overføringer:					
Udekket tap		0	-320 548		
Reduksjon udekket tap		412 200	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 611	242
Kundefordringer		0	7 587
Forskuddsbetalte kostnader		271 296	250 097
Andre kortsiktige fordringer	14	11 450	0
Driftskonto OBOS-banken		388 989	434 955
Sparekonto OBOS-banken		181 599	176 818
SUM OMLØPSMIDLER		863 946	869 698
<hr/>			
SUM EIENDELER		863 946	869 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 641 839	-2 054 039
SUM EGENKAPITAL		-1 641 839	-2 054 039
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 341 953	2 754 893
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 341 953	2 754 893
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 347	0
Leverandørgjeld		113 780	167 900
Påløpte renter		16 237	944
Påløpte avdrag		18 467	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 831	168 844
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		863 946	869 698
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

Audun Halset/s/
Theodor Hoff/s/Torill Vibeke Jensen/s/
Sivasathees Sivagnanasuntharam/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 626 474
Brensel	555 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 182 314

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fellesgarasje 2022	69 497
Nettinnbetalinger	550
Nøkler	4 750
SUM ANDRE INNETEKTER	74 797

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 786
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 786

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 76 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 165, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 490
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 490
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 892
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-14 465
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-39 351
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 153
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 312
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 371
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 545
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 098
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-141 082
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 180
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 846
------------------	---------

Fjernvarme	-491 273
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-578 119
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-5 000
Container	-9 955
Driftsmateriell	-4 847
Vakthold	-29 405
Andre fremmede tjenester	-16 460
Trykksaker	-446
Andre kostnader tillitsvalgte	-165
Andre kontorkostnader	-3 399
Porto	-140
Kontingenter	-13 242
Gaver	-732
Bank- og kortgebyr	-3 508
Velferdskostnader	-2 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 092

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 781
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	478
Andre renteinntekter	771
SUM FINANSINTEKTER	8 826

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 334
SUM FINANSKOSTNADER	-183 334

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning lading	11 450
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 450

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-2 844 685

Nedbetalt tidligere

89 792

Nedbetalt i år

412 940

-2 341 953

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 341 953



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 7010 Selskapsnavn: Ridderlia Mortensrud Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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