



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 14.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991219595

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 603 360	2 354 347
Sum inntekter		2 603 360	2 354 347
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	87 286
Annen driftskostnad		1 947 940	1 680 353
Sum kostnader		2 039 220	1 767 639
Driftsresultat		564 140	586 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 929	8 826
Sum finansinntekter		11 929	8 826
Annen finanskostnad		169 467	183 334
Sum finanskostnader		169 467	183 334
Netto finans		-157 538	-174 508
Resultat før skattekostnad		406 602	412 200
Årsresultat		406 602	412 200
Totalresultat		406 602	412 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		406 602	412 200
Sum overføringer og disponeringer		406 602	412 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		13 386	10 611
Andre fordringer		287 335	282 746
Sum fordringer		300 721	293 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 750	570 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 750	570 588
Sum omløpsmidler		853 471	863 946
SUM EIENDELER		853 471	863 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 235 237	1 641 839
Sum opptjent egenkapital		-1 235 237	-1 641 839
Sum egenkapital		-1 235 237	-1 641 839
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 908 212	2 341 953
Sum annen langsiktig gjeld		1 908 212	2 341 953
Sum langsiktig gjeld		1 908 212	2 341 953
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		765	34 704
Leverandørgjeld		151 918	113 780
Annen kortsiktig gjeld		27 813	15 347
Sum kortsiktig gjeld		180 496	163 831
Sum gjeld		2 088 708	2 505 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 471	863 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365660

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 991 219 595
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA
MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 603 360	2 354 347
Sum inntekter		2 603 360	2 354 347
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	87 286
Annen driftskostnad		1 947 940	1 680 353
Sum kostnader		2 039 220	1 767 639
Driftsresultat		564 140	586 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 929	8 826
Sum finansinntekter		11 929	8 826
Annen finanskostnad		169 467	183 334
Sum finanskostnader		169 467	183 334
Netto finans		-157 538	-174 508
Resultat før skattekostnad		406 602	412 200
Årsresultat		406 602	412 200
Totalresultat		406 602	412 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		406 602	412 200
Sum overføringer og disponeringer		406 602	412 200



Organisasjonsnr: 991 219 595
EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA
MORTENSRUD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 386	10 611
Andre fordringer		287 335	282 746
Sum fordringer		300 721	293 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 750	570 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 750	570 588
Sum omløpsmidler		853 471	863 946
SUM EIENDELER		853 471	863 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 235 237	1 641 839



Sum opptjent egenkapital	-1 235 237	-1 641 839
Sum egenkapital	-1 235 237	-1 641 839
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 908 212	2 341 953
Sum annen langsiktig gjeld	1 908 212	2 341 953
Sum langsiktig gjeld	1 908 212	2 341 953
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	765	34 704
Leverandørgjeld	151 918	113 780
Annen kortsiktig gjeld	27 813	15 347
Sum kortsiktig gjeld	180 496	163 831
Sum gjeld	2 088 708	2 505 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 471	863 946



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 2025

Innkalling

S.nr. 7010

EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 18:00, Stenbråten Skole, Hans Breiens vei 10.

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 EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7010 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
- 2. 7010 Åresregnskap 2025.pdf
- 3. 7010 Ridderlia Mortensrud Es.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80 100

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 100.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Halset

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1 Velges på årsmøtet
- Kandidat 2 Velges på årsmøtet
- Sivasathees Sivagnanasuntharam

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3 Velges på årsmøtet
- Lisbeth Otterlei



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Det har vært et innholdsrikt år i Ridderlia sameie med en del ulike utfordringer og noen mindre vedlikeholdsprosjekter. Styret har avholdt sju styremøter i 2024.

Dugnad: Det har blitt arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Plenene har blitt raket, hekker klippet og uteområdet ryddet. Postkasser og garasjeporter ble vasket, og benker ble pusset og beiset.

Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra store og små beboere.

Det er en fin anledning til å treffe og bli bedre kjent med beboerne i Ridderlia.

Renhold og rydding: Garasjene ble børstet og spylt 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 hadde samlet opp.

Vaktmesteroppgaver:

Styret har klippet gress og busker, plantet blomster i bed og i utepottene tilpasset årstiden. I løpet av året har vi også skiftet lyspærer, plukket søppel i garasjene, i fellesområder og i noe grad strødd gangveien.

Vedlikehold, fornyelse og kontroll:

a) Store deler av den søre ytterveggen på nr 46 er skiftet pga råte.

b) Balkongen til 50J er betydelig utbedret etter omfattende råteskader.

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

d) Utelamper langs gangveien har vært ute av funksjon siden i høst. Strømmen her er blitt ofret for stabilt lys i Jordstjerneveien. Mortensrudhøyden Velforening har satt av midler til å fornye og utbedre kapasiteten til utelampene. Dette vil bli gjort i løpet av 2025.

e) Gjennom året er også flere utvendige vegglamper blitt skiftet.

Skjeggkre: Dette insektet har nok besøkt de fleste leiligheter i sameiet. I høst var noen beboere i nr 52 svært plaget av krypene. Vi er forsikret i Norsk Hussopp forsikring, og via deres kontakter ble alle leiligheter i nr 52 behandlet mot kryptet. Erfaringene så langt er at insektene har forsvunnet.

Garasjeportene: På sensommeren skrev styret kontrakt med firmaet Parqio som tilbyr bileierne mulighet til å styre portene via en app. Det har vært et populært tilbud.

Uønsket opphold i garasjene: Det har også i fjor vært observert unge menn som har brukt garasjene (mest i nr 50) til et sted for å røyke hasj. Styreleder har hatt dialog med noen av dem og oppslag om røykeforbud har hengt oppe permanent.

Nettside: I løpet av året har vi tatt i bruk Vibbo som styrets kommunikasjonskanal til våre beboere og seksjonseiere. Her legger vi ut nyheter og praktisk informasjon. Vibbo er en digital tjeneste fra OBOS.

Lading for elbiler: I 2024 har Electric Freeway sørget for support og fakturering for bileiere med ladebokser. Tidlig på året fikk også brukerne mulighet til å følge den dynamiske ladeprisen via EFs app. Det gir mulighet til å lade når strømmen er på det billigste. Hako Elektro leverer fortsatt ladeboksen Garo.

Julegrana: Treet ble tent 3.desember. Det var god stemning og sang med bra oppslutning fra beboere på en mørk mandagskveld. Gløgg, brus, klementiner og pepperkaker ble servert.

Økning av fellesutgiftene: På slutten av året vedtok styret å øke fellesutgiftene med 5% fra 1.2.25.

Prosjekter i 2025:



En bærestolpe til trappeløpet i nr 52 må skiftes pga råte.

Thujaene ved garasjeportene er rammet av thujasyken. Styret jobber med å få fornyet plantene i løpet av sommeren.

Styret må lage en HMS plan for sameiet.

10. februar 2025 Styret v/ Audun Halset



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Halset
Styremedlem	Theodor Hoff
Styremedlem	Nino Mensur Dogani
Styremedlem	Sivasathees Sivagnanasuntharam
Varamedlem	Fredrik Helland-Riise
Varamedlem	Lisbeth Otterlei

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 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 budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og fyring.

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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 672 975.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 409 817	2 182 314	2 417 000	2 522 000
Ladeinntekter EL-bil		81 275	97 236	90 000	90 000
Andre inntekter	3	112 268	74 797	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 603 360	2 354 347	2 507 000	2 612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-10 786	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-76 500	-76 500	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 450	-92 203	-99 200	-104 000
Konsulenthonorar	7	-3 838	-4 490	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-347 329	-129 545	-368 000	-368 000
Forsikringer		-134 437	-116 866	-130 000	-156 000
Kommunale avgifter	9	-404 739	-348 180	-404 000	-465 000
Kostnader sameie		0	-66 768	-65 000	-65 000
Energi/fyring	10	-527 328	-578 119	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 057	-246 215	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	11	-169 888	-90 092	-103 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 039 220	-1 767 639	-2 188 700	-2 297 000
DRIFTSRESULTAT		564 140	586 708	318 300	315 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 929	8 826	0	0
Finanskostnader	13	-169 467	-183 334	-176 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 538	-174 508	-176 000	-131 000
ARSRESULTAT		406 602	412 200	142 300	184 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		406 602	412 200		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 386	10 611
Forskuddsbetalte kostnader		287 335	271 296
Andre kortsiktige fordringer		0	11 450
Driftskonto OBOS-banken		242 668	388 989
Sparekonto OBOS-banken		310 082	181 599
SUM OMLØPSMIDLER		853 471	863 946
SUM EIENDELER		853 471	863 946
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 235 237	-1 641 839
SUM EGENKAPITAL		-1 235 237	-1 641 839
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 908 212	2 341 953
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 908 212	2 341 953
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 813	15 347
Leverandørgjeld		151 918	113 780
Påløpte renter		765	16 237
Påløpte avdrag		0	18 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 496	163 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 471	863 946
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

Audun Halset/s/

Nino Mensur Dogani/s/

Sivasathees Sivagnanasuntharam/s/

Theodor Hoff/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	1 861 104
Fjernvarme	555 840
Avregning El bil	-7 127
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 409 817

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefaktureringer garasje-utgifter	84 449
Viderefakturering elektrikerkostnad	2 006
Viderefaktureringer APP-system	22 427
Opprydding kundereskontro, Husleie	36
Nøkler	3 350
SUM ANDRE INNETEKTER	112 268

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2023/2024, og er på kr 80 000.

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	-3 838
SUM KONSULENTHONORAR	-3 838

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 575
Drift/vedlikehold VVS	-24 353
Drift/vedlikehold elektro	-29 702
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 514
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 508
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 329

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-250 959
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 739

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-92 030
Fjernvarme	-435 298
SUM ENERGI / FYRING	-527 328

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 934
Container	-7 616
Annet driftsmateriale	-10 299
Vakthold	-22 879
Andre fremmede tjenester	-35 995
Trykksaker	-423
Porto	-175
Kontingenter	-80 010
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-3 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 888

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	11 079
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	850
SUM FINANSINTEKTER	11 929

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-169 433
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-169 467

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 verdøkninger 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 GJELDSBREVLAN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-2 844 685
Nedbetalt tidligere	502 732
Nedbetalt i år	433 741
	-1 908 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-1 908 212



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 2024, 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 2024, 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 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 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2016 Ridderlia Mortensrud Es.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, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.03.25

Selskapsnummer: 7010 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RIDDERLIA MORTENSRUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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