

**DET RIVERTZSKE SAMEIET**  
**ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 207	14 433 603	14 075 820	14 075 820
Andre inntekter	3	12 330 254	10 201	10 000	13 010 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 875 461</b>	<b>14 443 804</b>	<b>14 085 820</b>	<b>27 085 820</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 046 397	-940 448	-943 658	-990 113
Styrehonorar	5	-200 000	-210 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-191 550	-196 383	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 086	-27 628	-30 000	-30 900
Forretningsførerhonorar		-392 730	-377 625	-454 000	-474 430
Konsulenthonorar		-45 566	-63 140	-39 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-4 420 340	-2 088 472	-3 754 000	-2 854 000
Forsikringer		-1 433 456	-1 238 262	-1 481 000	-1 710 420
Kommunale avgifter	8	-3 561 355	-3 308 447	-3 709 800	-4 403 542
Energi/fyring	9	-237 204	-227 337	-300 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 211 632	-1 542 515	-1 100 000	-1 133 000
Andre driftskostnader	10	-1 002 043	-761 092	-834 000	-1 228 010
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 772 360</b>	<b>-10 981 350</b>	<b>-12 845 458</b>	<b>-13 264 415</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 103 100</b>	<b>3 462 454</b>	<b>1 240 362</b>	<b>13 821 405</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	195 748	228 537	160 000	165 000
Finanskostnader	12	-3 163 957	-3 582 627	-3 230 000	-2 507 642
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 968 209</b>	<b>-3 354 090</b>	<b>-3 070 000</b>	<b>-2 342 642</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>10 134 892</b>	<b>108 364</b>	<b>-1 829 638</b>	<b>11 478 763</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		10 134 892	108 364		

**DET RIVERTZSKE SAMEIET**  
**ORG.NR. 993529346, KLIENTNR. 7204**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	574 653	766 203
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 348 798</b>	<b>1 540 348</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		994 214	85 899
Forskuddsbetalte kostnader		83 916	130 261
Andre kortsiktige fordringer		0	4 622
Driftskonto OBOS-banken		1 948 431	405 125
Driftskonto OBOS-banken II		124	37 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 343	24 211
Sparekonto OBOS-banken		155 475	2 126 330
Sparekonto OBOS-banken II		423 792	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 643 296</b>	<b>2 814 280</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 992 094</b>	<b>4 354 628</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-37 222 177	-47 357 069
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-37 222 177</b>	<b>-47 357 069</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 679 901	51 323 546
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 679 901</b>	<b>51 323 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		267 106	202 570
Leverandørgjeld		50 977	43 143
Skyldige offentlige avgifter	18	70 742	53 044
Påløpte renter		14 707	19 492
Annen kortsiktig gjeld	19	130 838	69 901
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>534 370</b>	<b>388 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 992 094</b>	<b>4 354 628</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2026

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Christian Anker

Per Christian Rogdar

Øivind Bolstad

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-4 218
Diverse 2	-404
Felleskostnader	-52 755
Felleskostnader	13 379 679
Bredbånd	1 020 717
Felleskostnader	202 188
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 545 207</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Diverse	9 511 108
Kapitalinnkalling	2 814 619
Nøkler	4 525
Andre inntekter	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 330 254</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-765 173
Påløpte feriepenger	-78 047
Arbeidsgiveravgift	-153 417
Pensjonskostnader	-48 360
Yrkesskadeforsikring	-1 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 046 397</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

### ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-200 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-30 086
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-30 086</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-445 674
Drift/vedlikehold VVS	-319 040
Drift/vedlikehold elektro	-34 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 283 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 422
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 625
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-14 832
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 420 340</b>

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

Eiendomsskatt	-2 098
Vann- og avløpsgebyr	-2 596 923
Feie- og tilsynsgebyr	-43 254
Renovasjonsgebyr	-919 080
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 561 355</b>

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

Elektrisk energi	-237 204
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-237 204</b>

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

Lokalleie	-6 950
Container	-94 822
Annen leiekostnad	-21 788
Renhold ved firmaer	-381 300
Snørydding	-177 601
Gressklipping	-265 775
Andre driftskostnader	-9 162
Andre kontorkostnader	-24 260
Telefon, annet	-8 707
Bank- og kortgebyr	-7 069
Øreavrunding	-19
Velferdskostnader	-4 591
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 002 043</b>

**NOTE 11****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	136 793
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 686
Andre renteinntekter	5 901
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>195 748</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-3 162 752
Renter på leverandørgjeld		-1 205
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-3 163 957</b>

**NOTE 13****LEILIGHETER**

Lokaler		769 477
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>769 477</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2010	1	
Avskrevet tidligere	-34 999	-34 998
Hagemøbler		
Tilgang 2020	1	
Avskrevet tidligere	-24 153	-24 152
Snøfreser		
Tilgang 2010	1	
Avskrevet tidligere	-37 949	-37 948
Søppelbrønner		
Tilgang 2019	766 200	
Avskrevet tidligere	-1 149 300	-383 100
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>-480 198</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer		4 668
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>4 668</b>

**NOTE 16****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

**NOTE 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-52 364 797

Nedbetalt tidligere

1 041 251

Nedbetalt i år

9 643 645

---

-41 679 901**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

---

**-41 679 901****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-37 343

Skyldig arbeidsgiveravgift

-33 399

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

---

**-70 742****NOTE 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-78 048

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

Annen kortsiktig gjeld

-52 755

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-130 838**