



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 950 250	1 666 334
Sum inntekter		2 950 250	1 666 334
Kostnader			
Lønnskostnad		58 952	57 050
Annen driftskostnad		634 636	1 584 248
Sum kostnader		693 588	1 641 298
Driftsresultat		2 256 662	25 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 258	935
Sum finansinntekter		2 258	935
Annen finanskostnad		439 709	194 847
Sum finanskostnader		439 709	194 847
Netto finans		-437 451	-193 912
Resultat før skattekostnad		1 819 211	-168 876
Årsresultat		1 819 211	-168 876
Totalresultat		1 819 211	-168 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 819 211	-168 876
Sum overføringer og disponeringer		1 819 211	-168 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		23 500 855	23 493 471
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 945	56 465
Sum fordringer		28 945	56 465
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 769	548 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 769	548 181
Sum omløpsmidler		662 714	604 646
SUM EIENDELER		24 163 569	24 098 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 438 084	6 618 873
Sum opptjent egenkapital		8 438 084	6 618 873
Sum egenkapital		8 439 684	6 620 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 585 794	13 409 820
Øvrig langsiktig gjeld		3 544 015	3 537 153
Sum annen langsiktig gjeld		15 129 809	16 946 973
Sum langsiktig gjeld		15 129 809	16 946 973
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		514 576	437 246
Leverandørgjeld		74 852	89 980
Skyldige offentlige avgifter		668	
Annen kortsiktig gjeld		3 980	3 445
Sum kortsiktig gjeld		594 076	530 671
Sum gjeld		15 723 885	17 477 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 163 569	24 098 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410730

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTERTUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTLAGET RYTTERTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 950 250	1 666 334
Sum inntekter		2 950 250	1 666 334
Kostnader			
Lønnskostnad		58 952	57 050
Annen driftskostnad		634 636	1 584 248
Sum kostnader		693 588	1 641 298
Driftsresultat		2 256 662	25 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 258	935
Sum finansinntekter		2 258	935
Annen finanskostnad		439 709	194 847
Sum finanskostnader		439 709	194 847
Netto finans		-437 451	-193 912
Resultat før skattekostnad		1 819 211	-168 876
Årsresultat		1 819 211	-168 876
Totalresultat		1 819 211	-168 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 819 211	-168 876
Sum overføringer og disponeringer		1 819 211	-168 876



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238

Sum anleggsmidler		23 500 855	23 493 471
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		28 945	56 465
Sum fordringer		28 945	56 465

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 769	548 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 769	548 181

Sum omløpsmidler		662 714	604 646
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		24 163 569	24 098 117
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 438 084	6 618 873
Sum opptjent egenkapital	8 438 084	6 618 873
Sum egenkapital	8 439 684	6 620 473
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 585 794	13 409 820
Øvrig langsiktig gjeld	3 544 015	3 537 153
Sum annen langsiktig gjeld	15 129 809	16 946 973
Sum langsiktig gjeld	15 129 809	16 946 973
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	514 576	437 246
Leverandørgjeld	74 852	89 980
Skyldige offentlige avgifter	668	
Annen kortsiktig gjeld	3 980	3 445
Sum kortsiktig gjeld	594 076	530 671
Sum gjeld	15 723 885	17 477 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 163 569	24 098 117



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3443
Brl Ryttertunet



Velkommen til årsmøte i Brl Ryttertunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3443>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmer kan leveres i lukket konvolutt til Rune Finvik i Ryttersvingene 166 B innen stemmefristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekters pkt 5-1 pkt 2
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Ryttertunet



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

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa ifra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Magne Audun Kloster og Cathrine Hoff som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Magne Audun Kloster og Cathrine Hoff er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3443 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

Endring av vedtekters pkt 5-1 pkt 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utvide andelseiers vedlikeholdsansvar å omfatte rekkverk og terrassebord og foreslår at følgende legges til vedtekters pkt 5-1 (2): "Vedlikehold av rekkverk og terrasse er andelseiers ansvar. Dette innebærer også utskifting av terrassebord og rekkverk dersom nødvendig."

Styrets innstilling

Legge til foreslått endring i vedtekters pkt 5-1 (2) ledd.

Forslag til vedtak

Det legges til følgende setning i vedtekters pkt 5-1 (2) ledd: Vedlikehold av rekkverk og terrasse er andelseiers ansvar. Dette innebærer også utskifting av terrassebord og rekkverk dersom nødvendig."



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Hoff
- Jørgen Alvestad Anfindsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Audun Kloster	Puntsnes 33
Styremedlem	Rune Andre Rimereit Finvik	Ryttersvingene 166 B
Styremedlem	Karoline Nyhus	Ryttersvingene 174 A
Varamedlem	Jørgen Alvestad Anfinsen	Ryttersvingene 168 A
Varamedlem	Cathrine Hoff	Ryttersvingene 164 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post ryttertunet@styrerrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Ryttertunet

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Ryttertunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985591350, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

40 1398

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Ryttertunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid 2023

Det ble avholdt 4 styremøter, og behandlet 29 saker.

Vi hadde et eiermøte med god deltakelse.



Styret inviterte styrene for naboborettslagene til en fellessamling for å diskutere felles anliggender. Vi sendte så et brev til Stavanger kommune og ba om parkeringsforbud på deler av Ryttersvingene. Resultatet ble parkeringsforbud på den mest trafikkfarlige delen.

Avtalen med vaktmesterfirmaet Gorgon som hadde arbeidet med vintervedlikehold, ble terminert.

Det ble utført første service på de nye tekniske skapene. Ser ut som det har fungert tilfredsstillende.

Vi fortsatte med det årlige branntilsynet fra Norsk brannvern.

Styret har planer om å få utført maling av byggene i 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyr på lån i Husbanken og OBOS banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på ca 4,8%

Energikostnader

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 Brl Ryttertunet.

Lån

Brl Ryttertunet har lån i Husbanken og i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med 6%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Ryttertunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ryttertunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3443 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf 10 av 24



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	73 975	-36 931	73 975	68 638
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 819 211	-168 876	774 135	668 309
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-667 781	-1 220 133	-854 000	-666 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	-1 156 245	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-5 337	110 906	-79 865	2 309
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	68 638	73 975	-5 890	70 947

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	662 714	604 646
Kortsiktig gjeld	-594 076	-530 671
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	68 638	73 975





BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		986 069	858 398	882 540	1 018 620
Innkrevde felleskostnader	2	807 936	807 936	807 460	913 380
SUM DRIFTSINNEKTER		1 794 005	1 666 334	1 690 000	1 932 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 285	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-51 667	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-50 915	-48 960	-51 408	-54 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	-12 604	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-159 203	-1 117 192	-136 000	-200 000
Forsikringer		-135 430	-123 375	-135 800	-149 000
Kommunale avgifter	8	-126 164	-122 018	-130 500	-132 425
Energi/fyring		0	1 016	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 807	-95 807	-95 807	-100 400
Andre driftskostnader	9	-55 292	-55 233	-22 100	-41 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-693 588	-1 641 298	-646 865	-755 175
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 100 417	25 036	1 043 135	1 176 825
Innbetalt andel fellesgjeld		1 156 245	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 256 662	25 036	1 043 135	1 176 825
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 258	935	0	0
Finanskostnader	11	-439 709	-194 847	-269 000	-508 516
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-437 451	-193 912	-269 000	-508 516
ÅRSRESULTAT		1 819 211	-168 876	774 135	668 309
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-168 876		
Til annen egenkapital		1 819 211	0		





BORETTLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		23 500 855	23 493 471
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	17	28 945	56 465
Driftskonto OBOS-banken		633 332	548 177
Skattetrekkskonto OBOS-banken		433	0
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		662 714	604 646
SUM EIENDELER		24 163 569	24 098 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	13	8 438 084	6 618 873
SUM EGENKAPITAL		8 439 684	6 620 473
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 585 794	13 409 820
Borettsinnskudd	15	3 520 000	3 520 000
Avsetning bomiljøtiltak		24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 129 809	16 946 973
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 852	89 980
Skyldige offentlige avgifter	16	668	0
Påløpte renter		209 872	90 135
Påløpte avdrag		304 704	347 111
Annen kortsiktig gjeld	18	3 980	3 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		594 076	530 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 163 569	24 098 117
Pantstillelse	19	25 020 000	25 020 000





Garantiansvar 0 0

Stavanger, 06.03.2024
Styret i Borettslaget Ryttertunet

Magne Audun Kloster

Karoline Nyhus

Rune A. Rimereit Finvik



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	807 936
Kapitalkostnader på IN-lån	987 075
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 006
Overført til kapitalkostnader	-986 069
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	807 936

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 285
--------------------	--------



**SUM PERSONALKOSTNADER -7 285**

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 51 667.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 375

SUM KONSULENTHONORAR -1 375**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -12 520

Drift/vedlikehold VVS -55 650

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 067

Drift/vedlikehold brannsikring -12 998

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -72 969

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -159 203

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -4 804

Vann- og avløpsavgift -20 171

Avløpsavgift -30 654

Renovasjonsavgift -70 535

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -126 164**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 000

Renhold ved firmaer -11 256

Snørydding -20 303

Gressklipping -3 370

Andre fremmede tjenester -14 259

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kontorkostnader -53

Bank- og kortgebyr -2 061

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -55 292

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	522
SUM FINANSINNTEKTER	2 258

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-363 823
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 886
SUM FINANSKOSTNADER	-439 709

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	20 741 187
SUM BYGNINGER	20 741 187

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.40/bnr.1398

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 259 552
Egenkapital fra IN tidligere	919 120
Egenkapital fra IN 2023	1 156 245
Reduksjon EK fra IN	-895 833
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 439 084

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	56 123
Nedbetalt i år	45 535
	-1 398 342

Husbanken, HUS601

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 114 937
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	622 246
Nedbetalt tidligere, IN	919 120





Nedbetalt i år, IN	1 156 245	
		-10 187 452
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 585 794

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2006		-3 520 000
SUM BORETTSSINNSKUDD		-3 520 000

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-433
Skyldig arbeidsgiveravgift		-235
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-668

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-13 950
SUM INNTEKTER		-13 950

KOSTNADER

Fjernvarme		28 455
SUM KOSTNADER		28 455

Avregning 2023, gjøres opp i 2024		14 440
-----------------------------------	--	--------

SUM ENERGIAVREGNING		28 945
----------------------------	--	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN		-3 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 980

NOTE: 19

PANTSTILLELSE





Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	11 585 794
Påløpte avdrag	304 704
Beregnete IN-forpliktelse	1 179 532
TOTALT	16 590 030

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 741 187
Tomt	2 735 046
TOTALT	23 476 233





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562371. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.07 og 01.01** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 3443 Selskapsnavn: Brl Ryttertunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa Ifra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Magne Audun Kloster og Cathrine Hoff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekters pkt 5-1 pkt 2

Det legges til følgende setning i vedtekters pkt 5-1 (2) ledd: Vedlikehold av rekkverk og terrasse er andelseiers ansvar. Dette innebærer også utskifting av terrassebord og rekkverk dersom nødvendig."

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Cathrine Hoff

Jørgen Alvestad Anfindsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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