



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 078 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Atle Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 266 800	2 047 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	127 792	125 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	78 693	78 693
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 149 236	2 309 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 355 721</b>	<b>2 514 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>911 079</b>	<b>-466 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 466	11 340
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 466</b>	<b>11 340</b>
Annen rentekostnad		250 315	300 609
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>250 315</b>	<b>300 609</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-238 849</b>	<b>-289 269</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 241</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	672 230	-756 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	15 889 839	15 889 839
Maskiner og anlegg	9	78 694	157 387
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 968 533</b>	<b>16 047 226</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 968 532</b>	<b>16 047 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		82	0
Andre fordringer		63 669	121 237
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 751</b>	<b>121 237</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 514	819 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 054 514</b>	<b>819 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 118 265</b>	<b>940 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	11	4 052 360	3 380 130
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 052 360</b>	<b>3 380 130</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 056 560</b>	<b>3 384 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	11 911 753	12 338 916
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 071 000	1 071 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 501	181 717
Skyldige offentlige avgifter		0	274
Annen kortsiktig gjeld		31 983	11 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 484</b>	<b>193 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 030 237</b>	<b>13 603 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 350792

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 078 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Atle Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 958 078 439  
RINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 266 800	2 047 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	127 792	125 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	78 693	78 693
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 149 236	2 309 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 355 721</b>	<b>2 514 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>911 079</b>	<b>-466 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 466	11 340
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 466</b>	<b>11 340</b>
Annen rentekostnad		250 315	300 609
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>250 315</b>	<b>300 609</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-238 849</b>	<b>-289 269</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 241</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	672 230	-756 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>



Organisasjonsnr: 958 078 439  
RINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	15 889 839	15 889 839
Maskiner og anlegg	9	78 694	157 387
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 968 533</b>	<b>16 047 226</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 968 532</b>	<b>16 047 225</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		82	0
Andre fordringer		63 669	121 237
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 751</b>	<b>121 237</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 514	819 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 054 514</b>	<b>819 141</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 118 265</b>	<b>940 378</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	4 052 360	3 380 130
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 052 360</b>	<b>3 380 130</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 056 560</b>	<b>3 384 330</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	11 911 753	12 338 916
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 071 000	1 071 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 501	181 717
Skyldige offentlige avgifter		0	274
Annen kortsiktig gjeld		31 983	11 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 484</b>	<b>193 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 030 237</b>	<b>13 603 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>



Organisasjonsnr: 958 078 439  
RINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 266 800	2 047 200	2 248 860	2 248 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>	<b>2 248 860</b>	<b>2 248 860</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	15 792	13 788	18 300	18 300
Styrehonorar	3	112 000	110 000	110 000	110 000
Andre honorarer	3	0	2 000	3 000	3 000
Avskrivninger	9	78 693	78 693	76 000	78 000
Revisjonshonorar	3	4 813	4 788	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 600	104 500
Konsulenttjenester	4	977	1 060	0	0
Kontingenter		16 867	16 055	17 400	19 500
Drift og vedlikehold	5	267 202	141 169	194 900	210 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 159 650	0	0
Forsikringer		117 180	105 710	109 200	122 800
Kommunale avgifter		265 149	465 802	489 000	265 200
Energi/fyring	6	55 086	34 154	32 000	39 000
Kabel-TV og bredbånd	7	257 040	241 920	254 000	269 000
Andre driftskostnader	8	63 322	40 163	26 500	27 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 355 721</b>	<b>2 514 171</b>	<b>1 437 000</b>	<b>1 271 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>911 079</b>	<b>-466 971</b>	<b>811 860</b>	<b>977 060</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		11 466	11 340	2 500	1 000
Rentekostnader		250 315	300 609	249 000	329 600
<b>Sum finansposter</b>		<b>-238 849</b>	<b>-289 269</b>	<b>-246 500</b>	<b>-328 600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>	<b>565 360</b>	<b>648 460</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	672 230	-756 240	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

782 Ringen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	351 114	351 114
Bygninger	9, 14	10 741 521	10 741 521
Garasjer	9, 14	4 797 204	4 797 204
Andre anleggsmidler	9	78 694	157 387
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 968 532</b>	<b>16 047 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		82	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 669	121 237
Bank		1 054 514	819 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 118 265</b>	<b>940 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>

782 Ringen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	11	4 052 360	3 380 130
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 056 560</b>	<b>3 384 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	11 911 753	12 338 916
Borettsinnskudd	13, 14	1 071 000	1 071 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		31 983	7 949
Leverandørgjeld		15 501	181 717
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	274
Annen kortsiktig gjeld		0	3 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 484</b>	<b>193 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 030 237</b>	<b>13 603 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Ringen Borettslag

Atle Larsen  
Styreleder

Bjørn Ingolfsrud  
Styremedlem

Sylvi Solli  
Styremedlem

Lindis Iren Dahlstrøm  
Styremedlem

782 Ringen Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 420 488	1 135 080
Stipulerte renter	249 000	396 144
Stipulerte avdrag	428 112	364 776
Ei-bil strøm	18 000	0
Kabel-TV/bredbånd	151 200	151 200
<b>Sum</b>	<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	0	2 000
Opptjente feriepenger	0	240
Arbeidsgiveravgift	15 792	16 074
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 560
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	34
<b>Sum</b>	<b>15 792</b>	<b>13 788</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	112 000	110 000
Utbetalt andre honorarer	0	2 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 813	4 788
<b>Sum</b>	<b>116 813</b>	<b>116 788</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 4 - Konsulenttenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	977	1 060
<b>Sum</b>	<b>977</b>	<b>1 060</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	10 282	28 050
Vedlikehold utvendige anlegg	12 125	7 494
Vedlikehold garasjer	141 902	0
Kostnader til dugnad	3 209	0
Egenandel forsikringskader	10 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feing	89 684	75 625
<b>Sum</b>	<b>267 202</b>	<b>141 169</b>

**NOTER****Note 6 - Energi/fyring**

	2021	2020
Strøm	55 086	34 154
<b>Sum</b>	<b>55 086</b>	<b>34 154</b>

**Note 7 - Kabel-TV og bredbånd**

	2021	2020
Kabel-TV	257 040	241 920
<b>Sum</b>	<b>257 040</b>	<b>241 920</b>

**Note 8 - Andre driftskostnader**

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	9 000	9 000
Søppeltømming/Container	34 644	18 056
Lyspærer, sikringer m.m.	0	560
Verktøy og redskaper	0	4 000
Nøkler, låser og skilt	5 863	0
Generalforsamling/årsmøte	6 291	4 632
Vedlikehold transportmidler/redskaper	4 027	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	815	1 219
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 682	2 696
<b>Sum</b>	<b>63 322</b>	<b>40 163</b>

**Note 9 - Anleggsmidler**

	Bygninger-Gara:	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521	351 114
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521	351 114
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	356 628	708 238	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 797 204	0	78 694	10 741 521	351 114
Årets avskrivninger :	0	0	78 693	0	0
Antatt levetid i år :		5	10		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



**NOTER**

**Note 10 - Andelskapital**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Andelskapital	42	100	4 200

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>3 380 130</b>	<b>4 136 370</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	672 230	-756 240
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>4 052 360</b>	<b>3 380 130</b>

**Note 12 - Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Eika BoligKreditt AS</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>152088600</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2014
<b>Rentesats:</b>	2.10 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	31.10.2043
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	15 000 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	12 338 916
<b>Avdrag i perioden:</b>	427 162
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 911 753</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	9 685 062

**Note 13 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 982 753	13 409 916
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 889 839	15 889 839

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	16 071 000	16 071 000



**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>747 021</b>	<b>1 827 941</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	672 230	-756 240
Tilbakeføring avskrivninger	78 693	78 693
Avdrag langsiktig gjeld	-427 162	-403 373
B. Årets endringer disponible midler	323 761	-1 080 921
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 070 781</b>	<b>747 021</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 118 265	940 378
- Kortsiktig gjeld	47 484	193 357
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 070 781</b>	<b>747 021</b>



Resultat og balanse med noter for Ringen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ringen Borettslag**

Styreleder	Atle Larsen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Lindis Iren Dahlstrøm (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Bjørn Ingolfsrud (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Sylvi Solli (sign.)	01.03.2022



## Ringen Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Atle Larsen, Nordbyringen 5 A  
Styremedlem, Sylvi Solli, Nordbyringen 9 G  
Styremedlem, Lindis Iren Dahlstrøm, Nordbyringen 3 C  
Styremedlem, Bjørn Ingolfsrud, Nordbyringen 11 D  
Varamedlem, Stein-Andre Carlsen, NORDBYRINGEN 7 F  
Varamedlem, Jan Kristian Lynghaug, NORDBYRINGEN 3 D

### Selskapsinformasjon

Ringen Borettslag har organisasjonsnummer 958078439

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 958078439.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Ringen Borettslag , 958078439.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Ringen Borettslag ble stiftet 08.05.1969

Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adressene Nordbyringen 1 - 11 (a-g), samt 42 garasjer i rekker fordelt på 5 garasjebygninger (1 garasje per bolig).

Eiendommen har gnr 175, bnr 82 i Ullensaker kommune kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

**Styret foretar jevnlig inspeksjoner i borettslaget, samt følger opp at HMS er ivaretatt for å forebygge skader, opprette ett godt bomiljø og annet som hører under denne seksjonen.**

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 08.04.2021 har styret avholdt 8 styremøter og behandlet 40 saker i tillegg til rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Anbudsrunder ifm vedlikeholdsarbeid.
- Arbeid ifm hvordan vi skal løse beste rettfærdige løsninger for lading av elbiler i garasjene i fremtiden.
- Omfattende alvorlig klage fra beboere sendt til styret.
- Oppdatert husordensreglene da de var utdatert.
- Vaktmestertjenester som utføres av styret, som plenklipping, bytte lyspærer, rep. av garasjeporter samt annet vedlikehold. Dette for å spare penger for borettslaget.
- Planer for årene som kommer mtp etterisolering, og hvordan vi skal utføre det økonomisk.
- Planlegging og utføring av vår- og høstdugnad.
- Dialog med kommunen om dagens renovasjon, og ønske om å få åpnet den lukkede avfallsbrønnen, slik at vi kan få rest-, plast- og pappbrønner i hver ende av borettslaget.
- Fått godkjent ferdigstillatelse på garasjene, da det viste seg at dette ikke var gjort.
- Kurs - møter
- Div. henvendelser fra beboere.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 911 079 og et positivt årsresultat på kr 672 230.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er ikke budsjettet med leie av container og søppeltømming i inneværende år
- Det er ikke budsjettet med vedlikehold av garasjer, herunder malingsprosjekt.
- Kommunale avgifter har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen. Kommunen budsjetterer etter vår periode og kostnadene blir dermed vanskelig å spå.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 070 781.



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Styret vil prioritere to prosjekter i perioden 2022-2026, løsning for ladning av el-bil og etterisolering av samtlige boenheter.

Hvis eventuelt en ny strøm-infrastruktur må legges opp med ett strømpunkt til hver enkelt garasje, vil dette bli noe kostbart. Dette kan løses på flere måter økonomisk, og vil bli stemt over på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

## Gjensidige forsikring

Vi er forsikret gjennom Gjensidige, og evt. forsikrings saker skal meldes til styret som tar saken videre med forsikrings selskapet. Innboforsikring må beboere sørge for å ha selv (viktig).

## Bruksoverlating (utleie mm)

1. BRUKSOVERLATING KREVER SAMTYKKE AV BORETTSLAGETS STYRE  
Bruksoverlating er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jfr. Borettslagsloven § 5-3.

Ulovlig bruksoverlating vil kunne bli ansett som mislighold og kan være oppsigelsesgrunn.

Dersom styret nekter å samtykke i bruksoverlating, skal styret gi melding om dette senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt, jfr. Borettslagsloven 5-7.

### 2. ENDRINGER I BRUKSOVERLATINGSFORHOLDET

Hvis samtykke til bruksoverlating gis, gjelder samtykke for den periode og den leietaker som det er gitt samtykke for. Ved endring av leietaker eller forlengelse av bruksoverlatingsperioden må det sendes ny søknad om bruksoverlating. Leietakers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette bruksoverlatingsforholdet uten ny søknad dersom leietaker selv flytter ut.



Informasjon om borettslagslovens regler om overlating av bruk

§ 5-3. Overlating av bruken

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over

det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for

opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har

butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens

forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt

andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller

2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller

3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller

4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle

som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad

etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8. Andelseigarens ansvar

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå

laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om

spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

§ 5-9. Pålegg om flytting

(1) Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating

ikke lenger til stades, kan laget påleggja brukaren å flytte og eventuelt krevja fraviking etter

tvangsfullbyrdeleslovens kapittel 13.

(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentlig forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fraviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelesloven kapittel 13.

Kravsmål om fraviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdeleslovens § 13-6 blir reist innvendingar mot fravikinga som ikke er klart grunnlause, skal kravsmålet om fraviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til



BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten blir levert av Telenor og Nordby Antennelag.

En grunnpakke på TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Alle henvendelser må rettes til Telenor angående feil/oppgraderinger/service/tilleggstjenester osv.

Sist tilsendte oppgraderte dekodere fra Telenor skal følge rekkehuset ved salg. Dette er Telenor sitt utstyr, og som vi har til lån via abonnementet vårt som ligger i felleskostnadene. Selger/kjøper må ha orden på dette selv ved salg/kjøp/overtakelse av bolig. Dvs. ingen sak for styret.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 2 stk felles parkeringsplasser for gjester og beboere, noen faste private plasser utenfor hus 1,3 og 5, samt 42 stk garasjer i rekker (1 garasje plass følger hver bolig).

- Kun tillatt med utleie av sin garasje til beboere i borettslaget, og ingen andre, samt meldes til styret.

- Lading av plug-in og elbiler må skje etter gjeldende lovlig instruks/regelverk.

- Det jobbes med å komme frem til en felles bestemt løsning på lading av el-biler. Forslag på alternative løsninger vil bli lagt frem og det vil kunne stemmes over ved generalforsamlingen, eventuelt en ekstraordinær generalforsamling dersom arbeidet ikke er klart innen fristen for innkommende saker.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Ullensaker Bygdeservice om vaktmestertjeneste, brøyting, strøing og vårfeiling.

**Styret utfører selv flere vaktmestertjenester for å kunne spare penger til**



**borettslaget. Arbeid som blir utført av oss er plenklipping på fellesområder ved lekeplassen, bak garasjene samt ut mot veien i Nordbyringen. Skifte av lyspærer, reparasjon av garasjeporter samt annet vedlikehold. I den forbindelse oppfordres det at alle beboere holder det pent i sine egne hager samt nærmeste fellesområder rundt sin egen bolig for å skape ett hyggelig bomiljø.**

Nøkler/låsesylindre på bolig, garasje og postkasse må ordnes og betales av den enkelte andelseier.

Styret kan kontaktes på e-post [ringen.borettslag@hotmail.com](mailto:ringen.borettslag@hotmail.com)

Det er utarbeidet oppdaterte egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 266 800	2 047 200	2 248 860	2 248 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>	<b>2 248 860</b>	<b>2 248 860</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	15 792	13 788	18 300	18 300
Styrehonorar	3	112 000	110 000	110 000	110 000
Andre honorarer	3	0	2 000	3 000	3 000
Avskrivninger	9	78 693	78 693	76 000	78 000
Revisjonshonorar	3	4 813	4 788	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 600	104 500
Konsulenttjenester	4	977	1 060	0	0
Kontingenter		16 867	16 055	17 400	19 500
Drift og vedlikehold	5	267 202	141 169	194 900	210 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 159 650	0	0
Forsikringer		117 180	105 710	109 200	122 800
Kommunale avgifter		265 149	465 802	489 000	265 200
Energi/fyring	6	55 086	34 154	32 000	39 000
Kabel-TV og bredbånd	7	257 040	241 920	254 000	269 000
Andre driftskostnader	8	63 322	40 163	26 500	27 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 355 721</b>	<b>2 514 171</b>	<b>1 437 000</b>	<b>1 271 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>911 079</b>	<b>-466 971</b>	<b>811 860</b>	<b>977 060</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		11 466	11 340	2 500	1 000
Rentekostnader		250 315	300 609	249 000	329 600
<b>Sum finansposter</b>		<b>-238 849</b>	<b>-289 269</b>	<b>-246 500</b>	<b>-328 600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>	<b>565 360</b>	<b>648 460</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	672 230	-756 240	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>672 230</b>	<b>-756 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

782 Ringen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	351 114	351 114
Bygninger	9, 14	10 741 521	10 741 521
Garasjer	9, 14	4 797 204	4 797 204
Andre anleggsmidler	9	78 694	157 387
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 968 532</b>	<b>16 047 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		82	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 669	121 237
Bank		1 054 514	819 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 118 265</b>	<b>940 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>

782 Ringen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	11	4 052 360	3 380 130
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 056 560</b>	<b>3 384 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	11 911 753	12 338 916
Borettsinnskudd	13, 14	1 071 000	1 071 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 982 753</b>	<b>13 409 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		31 983	7 949
Leverandørgjeld		15 501	181 717
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	274
Annen kortsiktig gjeld		0	3 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 484</b>	<b>193 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 030 237</b>	<b>13 603 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 086 797</b>	<b>16 987 603</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Ringen Borettslag

Atle Larsen  
Styreleder

Bjørn Ingolfsrud  
Styremedlem

Sylvi Solli  
Styremedlem

Lindis Iren Dahlstrøm  
Styremedlem

782 Ringen Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 420 488	1 135 080
Stipulerte renter	249 000	396 144
Stipulerte avdrag	428 112	364 776
Ei-bil strøm	18 000	0
Kabel-TV/bredbånd	151 200	151 200
<b>Sum</b>	<b>2 266 800</b>	<b>2 047 200</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	0	2 000
Opptjente feriepenger	0	240
Arbeidsgiveravgift	15 792	16 074
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 560
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	34
<b>Sum</b>	<b>15 792</b>	<b>13 788</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	112 000	110 000
Utbetalt andre honorarer	0	2 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 813	4 788
<b>Sum</b>	<b>116 813</b>	<b>116 788</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 4 - Konsulenttenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	977	1 060
<b>Sum</b>	<b>977</b>	<b>1 060</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	10 282	28 050
Vedlikehold utvendige anlegg	12 125	7 494
Vedlikehold garasjer	141 902	0
Kostnader til dugnad	3 209	0
Egenandel forsikringskader	10 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feing	89 684	75 625
<b>Sum</b>	<b>267 202</b>	<b>141 169</b>



## NOTER

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	55 086	34 154
<b>Sum</b>	<b>55 086</b>	<b>34 154</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	257 040	241 920
<b>Sum</b>	<b>257 040</b>	<b>241 920</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	9 000	9 000
Søppeltømming/Container	34 644	18 056
Lyspærer, sikringer m.m.	0	560
Verktøy og redskaper	0	4 000
Nøkler, låser og skilt	5 863	0
Generalforsamling/årsmøte	6 291	4 632
Vedlikehold transportmidler/redskaper	4 027	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	815	1 219
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 682	2 696
<b>Sum</b>	<b>63 322</b>	<b>40 163</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Gara:	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521	351 114
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521	351 114
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	356 628	708 238	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 797 204	0	78 694	10 741 521	351 114
Årets avskrivninger :	0	0	78 693	0	0
Antatt levetid i år :		5	10		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	3 380 130	4 136 370
Tilført til/fra EK fra årets resultat	672 230	-756 240
Opptjent egenkapital 31.12	4 052 360	3 380 130

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	152088600
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	2.10 %
Beregnet innfridd:	31.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 338 916
Avdrag i perioden:	427 162
Lånesaldo 31.12:	11 911 753
Saldo 5 år frem i tid:	9 685 062

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 982 753	13 409 916
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 889 839	15 889 839

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	16 071 000	16 071 000



**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>747 021</b>	<b>1 827 941</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	672 230	-756 240
Tilbakeføring avskrivninger	78 693	78 693
Avdrag langsiktig gjeld	-427 162	-403 373
B. Årets endringer disponible midler	323 761	-1 080 921
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 070 781</b>	<b>747 021</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 118 265	940 378
- Kortsiktig gjeld	47 484	193 357
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 070 781</b>	<b>747 021</b>



Resultat og balanse med noter for Ringen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ringen Borettslag**

Styreleder	Atle Larsen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Lindis Iren Dahlstrøm (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Bjørn Ingolfsrud (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Sylvi Solli (sign.)	01.03.2022



Til generalforsamlingen i Ringen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ringen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 672 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 3. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

03.03.2022 22.10.36

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



Til generalforsamlingen i Ringen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ringen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 672 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 3. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

03.03.2022 22.10.36

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