



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 096 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 146 767	14 248 414
Sum inntekter		6 146 767	14 248 414
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 311 015	359 203
Sum kostnader		1 379 475	359 203
Driftsresultat		4 767 292	13 889 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 775	2 167
Sum finansinntekter		21 775	2 167
Annen finanskostnad		3 993 423	921 331
Sum finanskostnader		3 993 423	921 331
Netto finans		-3 971 648	-919 164
Resultat før skattekostnad		795 644	12 970 047
Årsresultat		795 644	12 970 047
Totalresultat		795 644	12 970 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		795 644	12 970 047
Sum overføringer og disponeringer		795 644	12 970 047



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		145 830 000	145 830 000
Sum varige driftsmidler		145 830 000	145 830 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 830 000	145 830 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 848	22 535
Sum fordringer		41 848	22 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 530	1 154 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 530	1 154 077
Sum omløpsmidler		1 582 379	1 176 612
SUM EIENDELER		147 412 379	147 006 612

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 765 690	12 970 047
Sum opptjent egenkapital		13 765 690	12 970 047
Sum egenkapital		13 930 690	13 135 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 122 796	89 437 796
Øvrig langsiktig gjeld		43 749 000	43 749 000
Sum annen langsiktig gjeld		132 871 796	133 186 796
Sum langsiktig gjeld		132 871 796	133 186 796
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		414 116	386 742
Leverandørgjeld		195 776	272 288
Annen kortsiktig gjeld			25 739
Sum kortsiktig gjeld		609 892	684 770
Sum gjeld		133 481 688	133 871 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 412 379	147 006 612



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572269

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 096 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 146 767	14 248 414
Sum inntekter		6 146 767	14 248 414
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 311 015	359 203
Sum kostnader		1 379 475	359 203
Driftsresultat		4 767 292	13 889 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 775	2 167
Sum finansinntekter		21 775	2 167
Annen finanskostnad		3 993 423	921 331
Sum finanskostnader		3 993 423	921 331
Netto finans		-3 971 648	-919 164
Resultat før skattekostnad		795 644	12 970 047
Årsresultat		795 644	12 970 047
Totalresultat		795 644	12 970 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		795 644	12 970 047
Sum overføringer og disponeringer		795 644	12 970 047



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		145 830 000	145 830 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 830 000	145 830 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 848	22 535
Sum fordringer		41 848	22 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 530	1 154 077
Sum omløpsmidler		1 582 379	1 176 612
SUM EIENDELER		147 412 379	147 006 612
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 765 690	12 970 047



Sum opptjent egenkapital	13 765 690	12 970 047
Sum egenkapital	13 930 690	13 135 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	89 122 796	89 437 796
Øvrig langsiktig gjeld	43 749 000	43 749 000
Sum annen langsiktig gjeld	132 871 796	133 186 796
Sum langsiktig gjeld	132 871 796	133 186 796
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	414 116	386 742
Leverandørgjeld	195 776	272 288
Annen kortsiktig gjeld		25 739
Sum kortsiktig gjeld	609 892	684 770
Sum gjeld	133 481 688	133 871 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	147 412 379	147 006 612



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2597

Ripsbærtunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ripsbærtunet Borettslag

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 24. juni kl. 11:00 og lukker 27. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2597>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Ripsbærtunet Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Karoline Drangsholt 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.

Forslag til vedtak
Torunn Varmdal og Robin Tammisto 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

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Asko Martin Tammisto	Haakon Viis Gate 3 A
Styremedlem	Isabella Thorsen	Haakon Vii's Gate 3 A
Styremedlem	Torunn Varmdal	Haakon Viis Gate 3 A
Varamedlem	Mats Torsvik	Haakon Vii's Gate 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post ripsbaertunet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ripsbærtunet Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Ripsbærtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929096398, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 572

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.

Ripsbærtunet Borettslag 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 BDO AS.



Styrets arbeid

I denne perioden har vi jobbet med:

- Takterrassen er blitt gjort tilgjengelig for Solbærtunet gjennom en skriftlig avtale vi er blitt enig om mellom borettslagene.
- Ordnet rutiner for vindusvask, spesielt for vinduer beboere ikke selv har mulighet for å vaske.
- Ordnet opp i plantekassene og fordelt dem mellom Ripsbærtunet og Solbærtunet.
- Pågående dialog ang skallsikring, dette er ikke fastsatt enda, men holder på.
- Hatt dialog sammen med de andre styrene om avsugsordningen, det skal være et skikkelig system på plass nå, men er i hyppig dialog med TRV da det oppstår nye problemer.
- Vært i dialog med garasjesameiet om innbrudd og sikkerhet på bygget også mellom borettslagene. Er i dialog der fortsatt om hvordan vi skal løse det.
- Møbler og innredning på takterrassen



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.

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.

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 Ripsbærtunet Borettslag.

Lån

Ripsbærtunet Borettslag har lån i OBOS-banken. Annutetslån med månedlig forfall. Flytende rente 5,59% pr 11.04.2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2 % økning av kategori felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.



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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: NUB4Z-3KDLH-40NOC-FGZST-3DX7Y-QE543



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 17:34:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NUB4Z-3KDLH-40NOC-FGZST-3DX7Y-QE543

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 24 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf



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.	491 843	0	491 843	972 486
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	795 644	12 970 047	0	196 760
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	102 081 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-315 000	-12 643 204	0	0
Innbetalt borettsinskudd	0	43 749 000	0	0
Kjøp av bygning		0 -128 605 000	0	0
Kjøpt av tomt	0	-17 225 000	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	165 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	480 644	491 843	0	196 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	972 487	491 843	491 843	1 169 246
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 582 379	1 176 612		
Kortsiktig gjeld	-609 892	-684 770		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	972 487	491 843		



Ripsbærtunet Borettslag

RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 929 096 398, KUNDENR. 2597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 993 423	911 331	0	4 723 476
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 444	542 879	0	1 702 524
Andre inntekter	3	115 900	151 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 831 767	1 605 210	0	6 426 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	0	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	0	0	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 221	-10 843	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-83 200	-26 666	0	-88 200
Konsulenthonorar	7	-3 375	0	0	-10 000
Kontingenter		0	0	0	-6 600
Drift og vedlikehold	8	-162 753	-139 311	0	-198 880
Forsikringer		-62 097	-22 519	0	-70 000
Kommunale avgifter	9	-738 940	-139 831	0	-823 400
Energi/fyring		0	0	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-7 425	-2 475	0	-7 500
Andre driftskostnader	10	-246 003	-17 559	0	-205 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 379 475	-359 203	0	-1 505 240
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 452 292	1 246 007	0	4 920 760
Innbetalt andel fellesgjeld		315 000	12 643 204	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 767 292	13 889 211	0	4 920 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 775	2 167	0	0
Finanskostnader	12	-3 993 423	-921 331	0	-4 724 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 971 648	-919 164	0	-4 724 000
ÅRSRESULTAT		795 644	12 970 047	0	196 760
Overføringer:					
Til annen egenkapital		795 644	12 970 047		



Ripsbærtunet Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	128 605 000	128 605 000
Tomt		17 225 000	17 225 000
SUM ANLEGGSMIDLER		145 830 000	145 830 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 423	8 661
Andre kortsiktige fordringer	14	20 493	13 874
Energiavregning	15	9 932	0
Driftskonto OBOS-banken		821 771	552 713
Sparekonto OBOS-banken		718 759	601 364
SUM OMLØPSMIDLER		1 582 379	1 176 612
SUM EIENDELER		147 412 379	147 006 612
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 33		165 000	165 000
Annen egenkapital	16	13 765 690	12 970 047
SUM EGENKAPITAL		13 930 690	13 135 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	89 122 796	89 437 796
Borettsinnskudd	18	43 749 000	43 749 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 871 796	133 186 796
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 776	272 289
Påløpte renter		414 116	386 742
Energiavregning		0	25 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		609 892	684 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 412 379	147 006 612
Pantstillelse	19	495 830 000	495 830 000
Garantiansvar			

Trondheim, 11.04.2024
Styret i Ripsbærtunet Borettslag

Robin Asko Martin Tammisto /s/

Isabella Thorsen /s/

Torunn Varmdal /s/

Vedlegg 1

14 av 24 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

BESKYTTET



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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.



Ripsbærtunet Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 657 764
Kontingent Ladebyen fellessameie	52 800
Bruksrett Ladebyhagen Garasjesameie	11 880
Kapitalkostnader på IN-lån	3 783 678
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	209 745
Overført til kapitalkostnader	-3 993 423
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 722 444

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	115 900
SUM ANDRE INNTEKTER	115 900

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 221.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 794
Drift/vedlikehold VVS	-18 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 722
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 275
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 880
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 753

Vedlegg 1

16 av 24 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

BESKYTTET



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-219 975
Vann- og avløpsavgift	-446 662
Renovasjonsavgift	-72 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-738 940

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 661
Vaktmestertjenester	-59 734
Vakthold	-4 962
Renhold ved firmaer	-70 918
Snørydding	-27 606
Andre fremmede tjenester	-14 883
Kontor- og datarekvisita	-2 494
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-152
Kontingenter	-59 400
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-246 003

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 759
SUM FINANSINTEKTER	21 775

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 993 423
SUM FINANSKOSTNADER	-3 993 423

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	128 605 000
SUM BYGNINGER	128 605 000

Gnr.414/bnr.572

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



Ripsbærtunet Borettslag

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	20 493
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 493

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-343 008
SUM INNETEKTER	-343 008

KOSTNADER

Overført til Ladebyhagen Garasjesameie	343 008
SUM KOSTNADER	343 008

Uoppgjorte avregninger, utfakturert 2024	9 932
SUM ENERGIAVREGNING	9 932

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: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	807 486
Egenkapital fra IN tidligere år	12 643 204
Egenkapital fra IN 2023	315 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 765 690

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



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig,

2022

-102 081 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære

avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

12 643 204

Nedbetalt i år, IN

315 000

-89 122 796

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-89 122 796

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Ripsbærtunet Borettslag

Leilighetsnr	OBOS-Banken	Første avdrag er 30/11-2032
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2032	
1017		1 100
1014, 2014		2 150
3014		2 250
4013		2 350
5009, 5010, 5011		2 400
3016, 6010		2 500
3017, 6009		2 550
1013, 2013		2 850
3013		3 000
6012		3 250
2017		3 300
1012		3 450
1016		3 500
1015		3 550
4012, 5008		3 650
2012		3 750
2016		3 850
2015, 3012, 3018		3 900
6008		3 950
3015		4 150
4015		4 550
5012		4 750
6011		4 950

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-43 749 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-43 749 000

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 749 000
Pantelån	89 122 796
Beregnete IN-forpliktelser	12 958 204
TOTALT	145 830 000

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

Bygninger	128 605 000
Tomt	17 225 000
TOTALT	145 830 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8287951. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.



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 24.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.06.24

Selskapsnummer: 2597 Selskapsnavn: Ripsbærtunet Borettslag

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>Karoline Drangsholt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Torunn Varmdal og Robin Tammisto 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 kr 60 000.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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