



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985591350

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 187 800	2 950 250
Sum inntekter		2 187 800	2 950 250
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	58 952
Annen driftskostnad		1 160 693	634 636
Sum kostnader		1 217 743	693 588
Driftsresultat		970 057	2 256 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 773	2 258
Sum finansinntekter		2 773	2 258
Annen finanskostnad		552 965	439 709
Sum finanskostnader		552 965	439 709
Netto finans		-550 192	-437 451
Resultat før skattekostnad		419 865	1 819 211
Årsresultat		419 865	1 819 211
Totalresultat		419 865	1 819 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 865	1 819 211
Sum overføringer og disponeringer		419 865	1 819 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		23 505 197	23 500 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 561	28 945
Sum fordringer		30 561	28 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 010	633 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 010	633 769
Sum omløpsmidler		661 571	662 714
SUM EIENDELER		24 166 768	24 163 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 857 948	8 438 084
Sum opptjent egenkapital		8 857 948	8 438 084
Sum egenkapital		8 859 548	8 439 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 210 761	11 585 794
Øvrig langsiktig gjeld		3 547 425	3 544 015
Sum annen langsiktig gjeld		14 758 186	15 129 809
Sum langsiktig gjeld		14 758 186	15 129 809
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		485 882	514 576
Leverandørgjeld		62 399	74 852
Skyldige offentlige avgifter			668
Annen kortsiktig gjeld		753	3 980
Sum kortsiktig gjeld		549 033	594 076
Sum gjeld		15 307 219	15 723 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 166 768	24 163 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426137

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 187 800	2 950 250
Sum inntekter		2 187 800	2 950 250
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	58 952
Annen driftskostnad		1 160 693	634 636
Sum kostnader		1 217 743	693 588
Driftsresultat		970 057	2 256 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 773	2 258
Sum finansinntekter		2 773	2 258
Annen finanskostnad		552 965	439 709
Sum finanskostnader		552 965	439 709
Netto finans		-550 192	-437 451
Resultat før skattekostnad		419 865	1 819 211
Årsresultat		419 865	1 819 211
Totalresultat		419 865	1 819 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 865	1 819 211
Sum overføringer og disponeringer		419 865	1 819 211



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

23 476 233

23 476 233

Sum varige driftsmidler

23 476 233

23 476 233

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

28 964

24 622

Sum finansielle

anleggsmidler

28 964

24 622

Sum anleggsmidler

23 505 197

23 500 855

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

30 561

28 945

Sum fordringer

30 561

28 945

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

631 010

633 769

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

631 010

633 769

Sum omløpsmidler

661 571

662 714

SUM EIENDELER

24 166 768

24 163 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600

1 600

Sum innskutt egenkapital

1 600

1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 857 948	8 438 084
Sum opptjent egenkapital	8 857 948	8 438 084
Sum egenkapital	8 859 548	8 439 684
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 210 761	11 585 794
Øvrig langsiktig gjeld	3 547 425	3 544 015
Sum annen langsiktig gjeld	14 758 186	15 129 809
Sum langsiktig gjeld	14 758 186	15 129 809
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	485 882	514 576
Leverandørgjeld	62 399	74 852
Skyldige offentlige avgifter		668
Annen kortsiktig gjeld	753	3 980
Sum kortsiktig gjeld	549 033	594 076
Sum gjeld	15 307 219	15 723 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 166 768	24 163 569



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

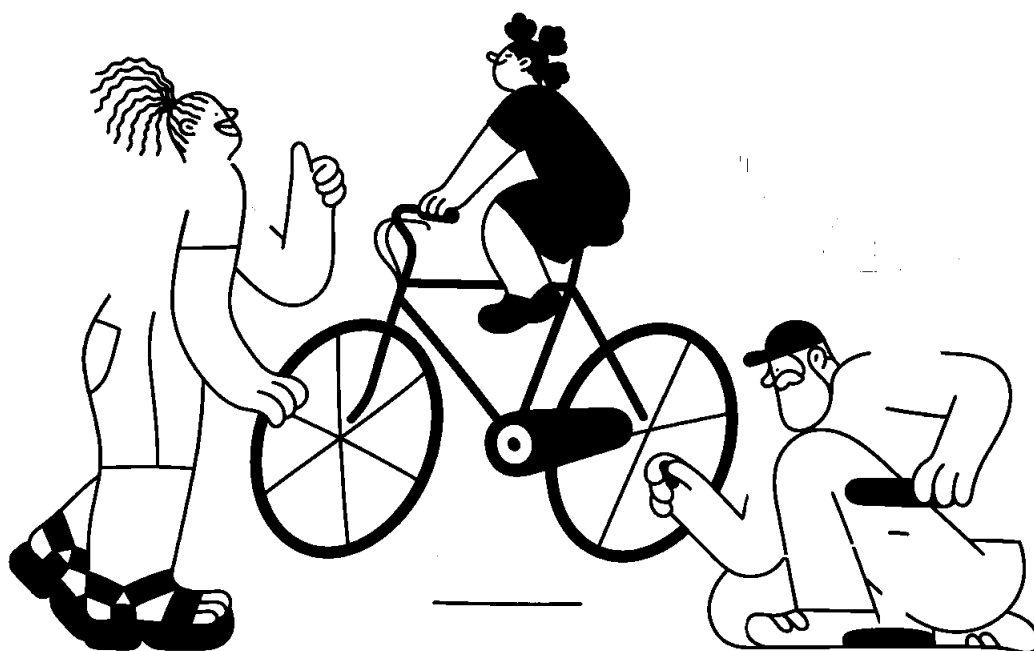
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3443

BORETTSLAGET RYTTERTUNET



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET RYTTERTUNET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3443>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmesedler

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fasade endring, 164B
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET RYTTERTUNET



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS blir valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Magne Audun Kloster og Karoline Nyhus foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Magne Audun Kloster og Karoline Nyhus blir valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3443 Ryttertune borettslag årsregnskap 2024.pdf
- 2. 3443 Brl Ryttertunet revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fasade endring, 164B

Forslag fremmet av:

Morten Myrhe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beboer i 164B ønsker å montere en markise på veggen ved inngangspartiet. Denne vil bli festet i kledningen på stendere/lekter som er splikerslag for kledningen. Foreslått markise er 20cm bred og 3m lang, når markise er fullt utslått vil den ikke gå utenfor eksisterende terrasse.

Det er eier som bærer kostnaden med installering og har ansvar for at markisen blir installert av sakkyndige. Eier har også ansvar for å utbedre evt. skader hvis markisen demonteres/remonteres.

Eier har ansvar for midlertidig nedmontering hvis det er nødvendig i henhold til styrets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret er positive til endringen og foreslår saken som godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 3. Bilde.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Audun Kloster

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Nyhus
- Rune Andre Rimereit Finvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Riise
- Morten Myhre

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:



- Magne Audun Kloster

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rune Andre Rimereit Finvik



Styrets årsrapport

Ryttertunet borettslag har i 2024 hatt et styret bestående av Magne Audun Kloster (leder), Karoline Nyhus (nestleder) og Rune Finvik.

Styret har avholdt 5 styremøter og behandlet 27 saker.

Det har vært avholdt et beboermøte.

Styret tok også i 2024 initiativ til og avholdt et fellesmøte med tre naboborettslag, der vi utvekslet felles anliggende.

Det ble sommeren 2024 utført maling av ytre fasade. Kostnadene ble finansiert ved låneopptak.

Centrum Rør AS foretok etter avtale service og vedlikehold av tekniske skap. Norsk brannvern foretok branntilsyn.

Det oppstod et uforutsett problem da Stavanger kommune bestemte at portene som gir tilgang til leilighetene skulle være permanent låst. Foreløpig er det en delvis løsning da den ene porten er åpen. Det jobbes videre med denne saken.

Borettslaget har en svært stram økonomi, og felleskostnadene har måttet tilpasses den økonomiske situasjonen. Vindusvask er kansellert. Det er inngått avtale med nye tilbydere av vintervedlikehold.

Styret har ingen planer om større tiltak i 2025.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		68 638	73 975
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		419 865	1 819 211
Tillegg for nye langsiktige lån	15	500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-575 033	-667 781
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-300 000	-1 156 245
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 900	-5 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		112 538	68 638
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		661 571	662 714
Kortsiktig gjeld		-549 033	-594 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		112 538	68 638





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		974 840	986 069	1 018 620	971 484
Innkrevde felleskostnader	2	912 960	807 936	913 380	912 516
SUM DRIFTSINNEKTER		1 887 800	1 794 005	1 932 000	1 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 285	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-51 667	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 615	-50 915	-54 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-6 319	-1 375	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-662 927	-159 203	-200 000	-150 000
Forsikringer		-148 753	-135 430	-149 000	-178 600
Kommunale avgifter	8	-138 880	-126 164	-132 425	-159 900
TV-anlegg/bredbånd		-100 608	-95 807	-100 400	-104 000
Andre driftskostnader	9	-39 142	-55 292	-41 600	-44 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 217 743	-693 588	-755 175	-772 150
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		670 057	1 100 417	1 176 825	1 111 850
Innbetalt andel fellesgjeld		300 000	1 156 245	0	0
DRIFTSRESULTAT		970 057	2 256 662	1 176 825	1 111 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 773	2 258	0	0
Finanskostnader	11	-552 965	-439 709	-508 516	-559 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-550 192	-437 451	-508 516	-559 000
ÅRSRESULTAT		419 865	1 819 211	668 309	552 850
Overføringer:					
Til annen egenkapital		419 865	1 819 211		





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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		23 505 197	23 500 855
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	13	30 561	28 945
Driftskonto OBOS-banken		631 006	633 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	433
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		661 571	662 714
SUM EIENDELER		24 166 768	24 163 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	8 857 948	8 438 084
SUM EGENKAPITAL		8 859 548	8 439 684
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 210 761	11 585 794
Borettsinnskudd	16	3 520 000	3 520 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 425	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 758 186	15 129 809
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 399	74 852
Skyldige offentlige avgifter		0	668
Påløpte renter		227 941	209 872
Påløpte avdrag		257 941	304 704
Annen kortsiktig gjeld	18	753	3 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		549 033	594 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 166 768	24 163 569
Pantstillelse	19	25 520 000	25 020 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 08.04.2025
Styret i Borettslaget Ryttertunet





Magne Audun Kloster

Rune Andre Rimereit Finvik

Karoline Nyhus





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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	912 960
Kapitalkostnader på IN-lån	973 926
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	914
Overført til kapitalkostnader	-974 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	912 960



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 319
SUM KONSULENTHONORAR	-6 319

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-518 124
Drift/vedlikehold VVS	-52 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 248
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 577
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-662 927

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 020
Vann- og avløpsavgift	-25 228
Avløpsavgift	-34 332
Renovasjonsavgift	-78 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-138 880

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-11 966
Snørydding	-6 525
Gressklipping	-2 798
Andre fremmede tjenester	-14 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-55





Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 142



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 841
Renter av sparekonto i OBOS-banken	932
SUM FINANSINNTEKTER	2 773

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-452 404
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-85 567
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 994
SUM FINANSKOSTNADER	-552 965

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.40/bnr.1398

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

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-14 450
SUM INNTEKTER	-14 450

KOSTNADER

Fjernvarme	25 980
SUM KOSTNADER	25 980

Avregning 2024, gjøres opp i 2025 19 031

SUM ENERGIAVREGNING	30 561
----------------------------	---------------

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: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 595 775
Egenkapital fra IN tidligere	2 075 365
Egenkapital fra IN 2024	300 000
Reduksjon EK fra IN	-1 113 192
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 857 948

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	101 658
Nedbetalt i år	44 055
	-1 354 287

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-500 000
Nedbetalt i år	8 542
	-491 458

Husbanken, HUS601

Lånet er et annuitetslån

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 737 183
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	522 436
Nedbetalt tidligere, IN	2 075 365
Nedbetalt i år, IN	300 000
	-9 365 016
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 210 761

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-3 520 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 520 000





NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-27 425
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 425

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-753
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-753

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	11 210 761
Påløpte avdrag	257 941
Bregnede IN-forpliktelser	1 262 173
TOTALT	16 250 875

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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





Til generalforsamlingen i Borettslaget Ryttertunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ryttertunet som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3443 Brønnøysundregistrene Ryttertunet revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 3443 Selskapsnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa fra OBOS blir valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Magne Audun Kloster og Karoline Nyhus blir 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 Fasade endring, 164B

Godkjent

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Magne Audun Kloster

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Karoline Nyhus
 Rune Andre Rimereit Finvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Jorunn Riise
 Morten Myhre

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Magne Audun Kloster

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Rune Andre Rimereit Finvik



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.