



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 299 393
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	RINGBO BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 156 142	1 150 414
Sum inntekter		1 156 142	1 150 414
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	51 916
Annen driftskostnad		557 023	768 362
Sum kostnader		602 663	820 278
Driftsresultat		553 479	330 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 678	3 738
Sum finansinntekter		1 678	3 738
Annen finanskostnad		175 270	213 291
Sum finanskostnader		175 270	213 291
Netto finans		-173 592	-209 553
Ordinært resultat før skattekostnad		379 887	120 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 887	120 583
Årsresultat		379 887	120 583
Totalresultat		379 887	120 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 887	120 583
Sum overføringer og disponeringer		379 887	120 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 138 025	26 138 025
Sum varige driftsmidler		26 138 025	26 138 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 138 025	26 138 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 792	29 158
Sum fordringer		22 792	29 158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 537	736 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 537	736 068
Sum omløpsmidler		888 329	765 227
SUM EIENDELER		27 026 354	26 903 252

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		681 728	1 061 615
Sum opptjent egenkapital		-681 728	-1 061 615
Sum egenkapital		-591 728	-971 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 013 469	9 254 321
Øvrig langsiktig gjeld		18 518 904	18 518 904
Sum annen langsiktig gjeld		27 532 373	27 773 225
Sum langsiktig gjeld		27 532 373	27 773 225
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 014	71 645
Leverandørgjeld		7 799	8 302
Annen kortsiktig gjeld		23 896	21 694
Sum kortsiktig gjeld		85 709	101 641
Sum gjeld		27 618 082	27 874 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 026 354	26 903 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266294

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 299 393
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 156 142	1 150 414
Sum inntekter		1 156 142	1 150 414
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	51 916
Annen driftskostnad		557 023	768 362
Sum kostnader		602 663	820 278
Driftsresultat		553 479	330 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 678	3 738
Sum finansinntekter		1 678	3 738
Annen finanskostnad		175 270	213 291
Sum finanskostnader		175 270	213 291
Netto finans		-173 592	-209 553
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 887	120 583
Årsresultat		379 887	120 583
Totalresultat		379 887	120 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 887	120 583
Sum overføringer og disponeringer		379 887	120 583



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 138 025	26 138 025
Sum varige driftsmidler		26 138 025	26 138 025

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		26 138 025	26 138 025
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		22 792	29 158
Sum fordringer		22 792	29 158

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 537	736 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 537	736 068

Sum omløpsmidler		888 329	765 227
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		27 026 354	26 903 252
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		681 728	1 061 615



Sum opptjent egenkapital	-681 728	-1 061 615
Sum egenkapital	-591 728	-971 615
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 013 469	9 254 321
Øvrig langsiktig gjeld	18 518 904	18 518 904
Sum annen langsiktig gjeld	27 532 373	27 773 225
Sum langsiktig gjeld	27 532 373	27 773 225
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 014	71 645
Leverandørgjeld	7 799	8 302
Annen kortsiktig gjeld	23 896	21 694
Sum kortsiktig gjeld	85 709	101 641
Sum gjeld	27 618 082	27 874 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 026 354	26 903 252



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

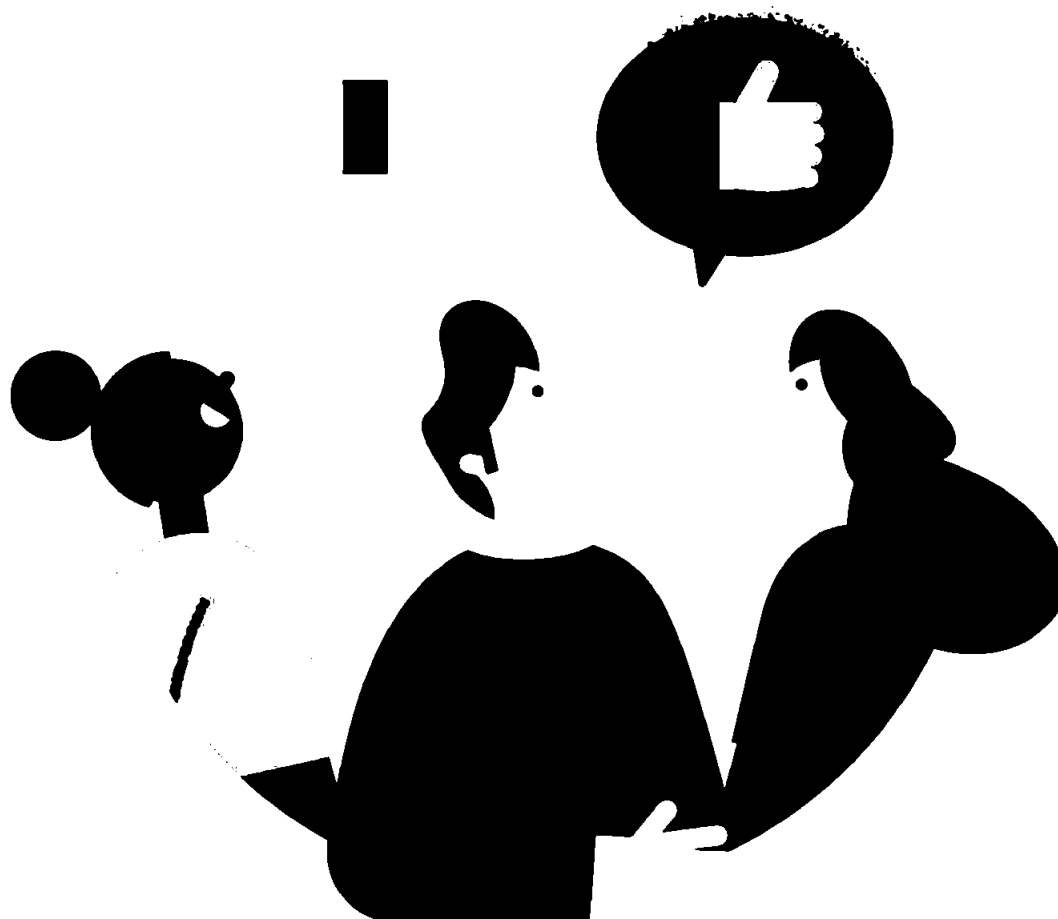
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S.nr: 3272 Ringbo Borettslag

Avholdes 03.05.2022 kl 17:30 på parkeringsplassen til borettslaget.



BESKYTTET



Til andelseierne i Ringbo Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 03.05.2022 kl. 17:30 på parkeringsplassen til borettslaget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringbo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ringbo Borettslag
avholdes 03.05.2022 kl. 17:30 på parkeringsplassen til borettslaget.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 21.04.2022
Styret i Ringbo Borettslag

Susanne Hauge Jensen Nina Sæther Tina Tosterud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Susanne Hauge Jensen	Rønninglia 40 C
Styremedlem	Nina Sæther	Mistelteinen 2 C
Styremedlem	Tina Tosterud	Rønningveien 10 C
Varamedlem	Erik Øverås Bjørnstad	Rønningveien 10 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Ringbo Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Ringbo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915299393, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Rønningveien 10 og 12 A-D
Mistelteinen 2,4,6 A-D

Gårds- og bruksnummer:
90 98

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det ble i 2021 avholdt 5 digitale styremøter.

I tillegg har styret hatt løpende samtaler ved behov via chat.

Digitalt årsmøte ble avholdt i perioden 29/4 - 2/5-21.

Styrets arbeid:

- Byttet bord med råte ved henholdsvis terrasse, trappeoppgang og over vindu på 3 ulike leiligheter.
- Jobbet med å innhente/vurdere tilbud for reparasjon/oppgradering av alle uteboder. Avgjørelse tatt, oppstart våren 2022.
- Innhentet skadedyrrapport ifm maur i en leilighet. (Anticimex/lf) Ingen aksjon.
- 2 dugnader avholdt i 2021, vår og høst.
- Jobbet med ventilasjonsproblem i en leilighet.
- Inngått ny og gunstigere avtale med Telenor, nye dekodere og internett.
- Planlegging av ny perm med info om bygg og regler.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 156 142.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 602 663.

Resultat

Årets resultat på kr 379 887 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 802 620 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 00 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 15 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringbo Borettslag.

Lån

Ringbo Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207703834	8 994 947,00	30.04.22	117 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,35% flytende rente	2,63%	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ringbo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringbo Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VUHZI-64EMB-5TOPS-KZ44A-VOL.3J-QSUS6



RINGBO BORETTSLAG ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	663 585	774 086	663 585	802 620
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	379 887	120 583	402 794	383 569
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -240 852	-231 084	-258 000	-221 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	139 035	-110 501	144 794	162 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	802 620	663 586	808 379	965 189
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	888 329	765 227		
Kortsiktig gjeld	-85 709	-101 641		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	802 620	663 586		

BESKYTTET



RINGBO BORETTSLAG
ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 344	1 150 344	1 150 000	1 214 000
Andre inntekter	3	5 798	70	9 600	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 156 142	1 150 414	1 159 600	1 218 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-6 416	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-45 500	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 605	-4 470	-4 600	-4 600
Andre honorarer		0	10 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-71 050	-69 315	-70 700	-72 800
Konsulenthonorar		0	-13 941	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-23 948	-295 638	-36 300	-77 000
Forsikringer		-83 210	-73 171	-75 366	-86 500
Kommunale avgifter	8	-180 904	-171 129	-195 000	-185 762
Energi/fyring		-12 380	-4 229	-17 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 322	-94 101	-95 000	-103 629
Andre driftskostnader	9	-81 604	-52 869	-40 800	-57 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-602 663	-820 278	-582 806	-645 431
DRIFTSRESULTAT		553 479	330 136	576 794	572 569
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 678	3 738	0	0
Finanskostnader	11	-175 270	-213 291	-174 000	-189 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-173 592	-209 553	-174 000	-189 000
ÅRSRESULTAT		379 887	120 583	402 794	383 569
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		379 887	120 583		

BESKYTTET



RINGBO BORETTSLAG
ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 035 025	26 035 025
Tomt		103 000	103 000
SUM ANLEGGSMIDLER		26 138 025	26 138 025
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 908	4 913
Forskuddsbetalte kostnader		16 884	24 245
Driftskonto OBOS-banken		254 788	101 645
Sparekonto OBOS-banken		610 749	634 423
SUM OMLØPSMIDLER		888 329	765 227
SUM EIENDELER		27 026 354	26 903 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Udekket tap	13	-681 728	-1 061 615
SUM EGENKAPITAL		-591 728	-971 615
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 013 469	9 254 321
Borettsinnskudd	15	18 518 904	18 518 904
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 532 373	27 773 225
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 804	21 624
Leverandørgjeld		7 799	8 302
Påløpte renter		32 625	30 401
Påløpte avdrag		21 389	41 244
Annen kortsiktig gjeld	16	2 092	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 709	101 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 026 354	26 903 252
Pantstillelse	17	29 068 904	29 068 904
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 09.03.2022			
Styret i Ringbo Borettslag			
Susanne Hauge Jensen /s/	Nina Sæther /s/	Tina Tosterud /s/	

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 064 160
Kabel-tv	86 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 344

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lader	5 798
SUM ANDRE INNETEKTER	5 798

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 605.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 720
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 948

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-180 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 904

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-79 098
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 604

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
SUM FINANSINNTEKTER	1 678

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-175 270
SUM FINANSKOSTNADER	-175 270

BESKYTTET

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2015	26 138 025
Utskilt tomteverdi	-103 000
SUM BYGNINGER	26 035 025

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.90/bnr.98

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 869 780
Nedbetalt tidligere	615 459
Nedbetalt i år	240 852
	-9 013 469
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 013 469

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

	-18 518
Opprinnelig 2015	904
	-18 518
SUM BORETTINNSKUDD	904

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-2 022
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 092

BESKYTTET

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 518 904
Pantelån	9 013 469
Påløpte avdrag	21 389
TOTALT	27 553 762

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 035 025
Tomt	103 000
TOTALT	26 138 025

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Susanne Hauge Jensen Rønninglia 40 C

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Tina Tosterud Rønningveien 10 C

Styremedlem som ikke er på valg:

Nina Sæther Mistelteinen 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Erik Øverås Bjørnstad Rønningveien 10 B

BESKYTTET



Annens informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1133591. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Boder	Styret har besluttet rehabilitering av bodene.
2020 - 2020	El-bil infrastruktur	Styret har besluttet utarbeiding av ladestasjoner for elbil.
2018 - 2018 2016	Utskifting av vinduer og dører ventilasjon	Styret har besluttet å bytte ut ventilasjons aggregatene i alle leiligheter arbeidene vi bli igangsatt og avsluttes januar / februar 2016.

BESKYTTET



3272 Ringbo Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET