



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 854 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGEDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Follo BBL
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Hansen Gaute Authen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 07.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	347 616	347 664
Sum inntekter		347 616	347 664
Kostnader			
Varekostnad		0	-525
Lønnskostnad	2	7 987	1 141
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	234 915	160 489
Sum kostnader		242 903	161 105
Driftsresultat		104 713	186 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 488	759
Sum finansinntekter		1 488	759
Annen rentekostnad		13 281	16 151
Sum finanskostnader		13 281	16 151
Netto finans		11 793	15 392
Ordinært resultat før skattekostnad		92 921	171 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 921	171 167
Årsresultat		92 920	171 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 920	171 168
Sum overføringer og disponeringer		92 920	171 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	383 042	383 042
Sum varige driftsmidler		383 042	383 042
Sum anleggsmidler		383 042	383 042
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 140	3 570
Andre fordringer		32 735	34 761
Sum fordringer		39 875	38 331
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 946	334 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 946	334 232
Sum omløpsmidler		454 821	372 563
SUM EIENDELER		837 863	755 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 042	144 121
Sum opptjent egenkapital		236 042	143 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	13	237 042	144 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	400 135	510 497
Øvrig langsiktig gjeld		67 000	67 000
Sum annen langsiktig gjeld		467 135	577 497
Sum langsiktig gjeld		467 135	577 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 485	30 317
Annen kortsiktig gjeld	11	7 201	3 670
Sum kortsiktig gjeld		133 686	33 987
Sum gjeld		600 821	611 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 863	755 605
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	467 135	577 497



Årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	338 576	274 969
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	92 920	171 168
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-110 362	-107 560
B. Årets endring disponible midler	-17 442	63 607
C. Disponible midler	321 135	338 576
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	454 821	372 563
Kortsiktig gjeld	-133 686	-33 987
C. Disponible midler	321 135	338 576

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	347 616	347 664	347 000	348 000
Sum leieinntekt		347 616	347 664	347 000	348 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		347 616	347 664	347 000	348 000
KOSTNAD					
Varekostnad					
Varekostnad		0	-525	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	987	141	0	1 000
Styrehonorar	2	7 000	1 000	1 000	7 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	3	4 444	7 255	7 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon	4	69 367	72 686	77 000	79 000
Reparasjon og vedlikehold	5	93 750	5 173	176 000	80 000
Revisjonshonorar	6	3 895	3 895	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		28 458	27 792	29 000	29 000
Andre honorar	7	553	7 346	0	0
Kontorkostnad		324	0	0	0
Kontingent og gaver		2 400	2 400	2 000	2 000
Forsikring		30 664	29 243	30 000	33 000
Andre kostnader	8	1 060	4 699	3 000	3 000
Sum kostnad		242 903	161 105	329 000	238 000
Driftsresultat		104 713	186 559	18 000	110 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 488	759	1 000	1 000
Rentekostnad		13 281	16 151	12 000	10 000
Netto finansposter		11 793	15 392	11 000	9 000
Årsresultat		92 920	171 168	7 000	101 000
Overført til/fra annen egenkapital		92 920	171 168	0	0
SUM OVERFØRINGER		92 920	171 168	0	0



Balanse 2018 Ringedammen Boreftslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	31 842	31 842
Bygninger	9	351 200	351 200
Sum anleggsmidler		383 042	383 042
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 140	3 570
Forskuddsbetalte kostnader		32 735	34 761
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		414 946	334 232
Sum omløpsmidler		454 821	372 563
SUM EIENDELER		837 863	755 605



Balanse 2018 Ringedammen Boreftslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 042	143 121
Sum opptjent egenkapital		236 042	143 121
Sum egenkapital	13	237 042	144 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	400 135	510 497
Borettsinnskudd		67 000	67 000
Sum langsiktig gjeld		467 135	577 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 485	30 317
Påløpne renter		61	100
Annen kortsiktig gjeld	11	7 140	3 570
Sum kortsiktig gjeld		133 686	33 987
Sum gjeld		600 821	611 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 863	755 605
Pantstillelser	12	467 135	577 497
Sted: _____	Dato: _____		

Grethe Lie Fredriksen
Styreleder

Christina Neumann
Styremedlem

Gaute Authen Hansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	224 928	347 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	12 288	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	110 400	0
Sum	347 616	347 664

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	987	141
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	7 000	1 000
Sum	7 987	1 141

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6362 Skadedyrutryddelse	4 444	7 255
Sum	4 444	7 255

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	69 367	72 686
Sum	69 367	72 686

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	93 750	5 173
Sum	93 750	5 173

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



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 6 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	3 895	3 895
Sum	3 895	3 895

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	553	0
6730 Teknisk honorar	0	7 346
Sum	553	7 346

Teknisk honorar til USBL for tilstandsrapport på balkonger

Note 8 - Andre kostnader

	2018	2017
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	393
7770 Betalingskostnader	921	618
7772 Omkostninger inkasso	65	3 620
7773 Omkostninger innkreving	75	67
Sum	1 060	4 699

Note 9 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	351 200	31 842
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	351 200	31 842
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	351 200	31 842
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomten, g.nr 86, b.nr 476, 478, 479, 492 og 493, har en verdi på kr 31 842,-.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12128901181	16411190041
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	2.8 %	2.8 %
Beregnet innfridd:	30.09.2024	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	760 000
Lånesaldo 01.01:	352 043	158 454
Avdrag i perioden:	48 238	62 124
Lånesaldo 31.12:	303 805	96 330
Saldo 5 år frem i tid:	42 445	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128901181	4	38 513	154 052
	4	37 438	149 752
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411190041	4	12 212	48 848
	4	11 871	47 484

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2985 Mellomregning BBL Finans	7 140	3 570
Sum	7 140	3 570

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	400 135
Innskuddskapital	67 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	467 135
Bokført verdi av pantsatt eiendom	383 042

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	1 000	0	1 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	143 121	92 921	236 042
Sum opptjent egenkapital	143 121	92 921	236 042
Sum egenkapital	144 121	92 921	237 042



Årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	338 576	274 969
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	92 920	171 168
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-110 362	-107 560
B. Årets endring disponible midler	-17 442	63 607
C. Disponible midler	321 135	338 576
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	454 821	372 563
Kortsiktig gjeld	-133 686	-33 987
C. Disponible midler	321 135	338 576

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	347 616	347 664	347 000	348 000
Sum leieinntekt		347 616	347 664	347 000	348 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		347 616	347 664	347 000	348 000
KOSTNAD					
Varekostnad					
Varekostnad		0	-525	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	987	141	0	1 000
Styrehonorar	2	7 000	1 000	1 000	7 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	3	4 444	7 255	7 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon	4	69 367	72 686	77 000	79 000
Reparasjon og vedlikehold	5	93 750	5 173	176 000	80 000
Revisjonshonorar	6	3 895	3 895	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		28 458	27 792	29 000	29 000
Andre honorar	7	553	7 346	0	0
Kontorkostnad		324	0	0	0
Kontingent og gaver		2 400	2 400	2 000	2 000
Forsikring		30 664	29 243	30 000	33 000
Andre kostnader	8	1 060	4 699	3 000	3 000
Sum kostnad		242 903	161 105	329 000	238 000
Driftsresultat		104 713	186 559	18 000	110 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 488	759	1 000	1 000
Rentekostnad		13 281	16 151	12 000	10 000
Netto finansposter		11 793	15 392	11 000	9 000
Årsresultat		92 920	171 168	7 000	101 000
Overført til/fra annen egenkapital		92 920	171 168	0	0
SUM OVERFØRINGER		92 920	171 168	0	0



Balanse 2018 Ringedammen Boreftslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	31 842	31 842
Bygninger	9	351 200	351 200
Sum anleggsmidler		383 042	383 042
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 140	3 570
Forskuddsbetalte kostnader		32 735	34 761
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		414 946	334 232
Sum omløpsmidler		454 821	372 563
SUM EIENDELER		837 863	755 605



Balanse 2018 Ringedammen Boreftslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 042	143 121
Sum opptjent egenkapital		236 042	143 121
Sum egenkapital	13	237 042	144 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	400 135	510 497
Borettsinnskudd		67 000	67 000
Sum langsiktig gjeld		467 135	577 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 485	30 317
Påløpne renter		61	100
Annen kortsiktig gjeld	11	7 140	3 570
Sum kortsiktig gjeld		133 686	33 987
Sum gjeld		600 821	611 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 863	755 605
Pantstillelser	12	467 135	577 497
Sted: _____	Dato: _____		

Grethe Lie Fredriksen
Styreleder

Christina Neumann
Styremedlem

Gaute Authen Hansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	224 928	347 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	12 288	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	110 400	0
Sum	347 616	347 664

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	987	141
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	7 000	1 000
Sum	7 987	1 141

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6362 Skadedyrutryddelse	4 444	7 255
Sum	4 444	7 255

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	69 367	72 686
Sum	69 367	72 686

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	93 750	5 173
Sum	93 750	5 173

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



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 6 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	3 895	3 895
Sum	3 895	3 895

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	553	0
6730 Teknisk honorar	0	7 346
Sum	553	7 346

Teknisk honorar til USBL for tilstandsrapport på balkonger

Note 8 - Andre kostnader

	2018	2017
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	393
7770 Betalingskostnader	921	618
7772 Omkostninger inkasso	65	3 620
7773 Omkostninger innkreving	75	67
Sum	1 060	4 699

Note 9 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	351 200	31 842
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	351 200	31 842
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	351 200	31 842
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomten, g.nr 86, b.nr 476, 478, 479, 492 og 493, har en verdi på kr 31 842,-.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12128901181	16411190041
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	2.8 %	2.8 %
Beregnet innfridd:	30.09.2024	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	760 000
Lånesaldo 01.01:	352 043	158 454
Avdrag i perioden:	48 238	62 124
Lånesaldo 31.12:	303 805	96 330
Saldo 5 år frem i tid:	42 445	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128901181	4	38 513	154 052
	4	37 438	149 752
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411190041	4	12 212	48 848
	4	11 871	47 484

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2985 Mellomregning BBL Finans	7 140	3 570
Sum	7 140	3 570

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	400 135
Innskuddskapital	67 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	467 135
Bokført verdi av pantsatt eiendom	383 042

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Noter årsregnskap 2018 Ringedammen Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	1 000	0	1 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	143 121	92 921	236 042
Sum opptjent egenkapital	143 121	92 921	236 042
Sum egenkapital	144 121	92 921	237 042



Resultat og balanse med noter for Ringedammen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ringedammen Borettslag

28.02.2019	Gaute Authen Hansen (Styremedlem)
18.03.2019	Christina Neumann (Styremedlem)
19.03.2019	Grethe Lie Fredriksen (Styreleder)



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ringedammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ringedammen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 92 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

Offisielt

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Frimnes	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bodø	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - 2018 - Ringedammen Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

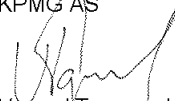
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2019
KPMG AS


Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor