



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 09.03.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 248 414	
Sum inntekter		14 248 414	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		359 203	
Sum kostnader		359 203	0
Driftsresultat		13 889 211	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	
Sum finansinntekter		2 167	0
Annen finanskostnad		921 331	
Sum finanskostnader		921 331	0
Netto finans		-919 164	0
Ordinært resultat før skattekostnad		12 970 047	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 970 047	0
Årsresultat		12 970 047	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 970 047	
Sum overføringer og disponeringer		12 970 047	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 830 000	
Sum varige driftsmidler		145 830 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 830 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 535	
Sum fordringer		22 535	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 154 077	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 154 077	
Sum omløpsmidler		1 176 612	0
SUM EIENDELER		147 006 612	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	0
Sum innskutt egenkapital		165 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 970 047	
Sum opptjent egenkapital		12 970 047	
Sum egenkapital		13 135 047	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 437 796	
Øvrig langsiktig gjeld		43 749 000	
Sum annen langsiktig gjeld		133 186 796	0
Sum langsiktig gjeld		133 186 796	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386 742	
Leverandørgjeld		272 288	
Annen kortsiktig gjeld		25 739	
Sum kortsiktig gjeld		684 769	0
Sum gjeld		133 871 565	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 006 612	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 520330

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 09.03.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 248 414	
Sum inntekter		14 248 414	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		359 203	
Sum kostnader		359 203	0
Driftsresultat		13 889 211	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	
Sum finansinntekter		2 167	0
Annen finanskostnad		921 331	
Sum finanskostnader		921 331	0
Netto finans		-919 164	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
		12 970 047	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		12 970 047	0
Årsresultat		12 970 047	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 970 047	
Sum overføringer og disponeringer		12 970 047	



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		145 830 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 830 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 535	
Sum fordringer		22 535	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 154 077	
Sum omløpsmidler		1 176 612	0
SUM EIENDELER		147 006 612	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	0
Sum innskutt egenkapital		165 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 970 047	



Sum opptjent egenkapital	12 970 047	
Sum egenkapital	13 135 047	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	89 437 796	
Øvrig langsiktig gjeld	43 749 000	
Sum annen langsiktig gjeld	133 186 796	0
Sum langsiktig gjeld	133 186 796	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	386 742	
Leverandørgjeld	272 288	
Annen kortsiktig gjeld	25 739	
Sum kortsiktig gjeld	684 769	0
Sum gjeld	133 871 565	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	147 006 612	0



Organisasjonsnr: 929 096 398
RIPSBÆRTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Ripsbærtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2023

Selskapsnummer: 2597





Velkommen til årsmøte i Ripsbærtunet Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 18:00 og lukker 4. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2597>

Det holdes også et frivillig møte 1. juni kl. 18:00 , Lade Kirkes Aktivitetssenter i Harald Hårfagres gate 2.

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ripsbærtunet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Borettslagets rådgiver i OBOS, Karoline Drangsholt, leder det fysiske møtet.

Styreleder Marte Nicolaysen følger opp den digitale avstemningen i etterkant.

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt velges som møteleder i det fysiske møtet. Marte Nicolaysen velges som møteleder i den digitale avstemningen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rasmus Nicolaysen og Nina Antonsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Ripsbærtunet Borettslag - årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Ivar Hagen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mats Torsvik

Sak 7

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:

- Robin Asko Martin Tammisto

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Nicolaysen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marte Nicolaysen	Haakon Vii's Gate 3 A
Styremedlem	Tor Ivar Hagen	Haakon Vii's Gate 3 A
Styremedlem	Robin Asko Martin Tammisto	Haakon Vii's Gate 3 A
Styremedlem	Torunn Varndal	Haakon Vii's Gate 3 A
Varamedlem	Mats Torsvik	Haakon Vii's Gate 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ripsbærtunet Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

414 572

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ripsbærtunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Nåværende styre tiltrådte i desember 2022 og har siden da hatt seks styremøter, blant disse ett konstituerende møte, ett oppstartsmøte med Obos og ett regnskapsmøte i forkant av generalforsamlingen. På ordinære styremøter har vi blant annet diskutert avfallssituasjonen, dugnad, sosiale sammenkomster, fasadevask, innglassing av balkonger og arbeidsfordeling innad i styret.

En av de største sakene har vært å nøste opp i en hærverksak på heisen i 3A. Dette skjedde i oktober 2022, før vi tiltrådte. Styreskapet til heisen var brutt opp, noe som ble fikset av vaktmester og heisselskapet samme dag. Styret har anmeldt saken og per 24.04.23 ser det ut til at vi får rundt 100,000kr tilbake på forsikringen.

Det har også vært usikkert hvilke fellesareal som tilhører borettslaget og styret har jobbet med å få oversikt over dette. I tillegg har vi sikret hovedinngangsdørene mot innbrudd og jobber med å få på plass tilfredsstillende låser på dørene inn til våre fellesareal.

Vedlikeholdsprosjekter

Styret har ingen planlagte vedlikeholdsprosjekter, annet enn løpende, daglig vedlikehold. Dette er for eksempel dørstoppere og snøskuffer på takterrassen.

Borettslaget har både renholds- og vedlikeholdsavtale med vaktmester Bygg- og landskapspleie AS.

Samarbeid med sameiene Solbær- og Morelltunet, Ladebyhagen garasjesameie og Ladebyhagen fellessameie

Både styret til Ladebyhagen garasjesameie og Ladebyhagen fellessameie skal bestå av styreledere eller styremedlemmer fra sameiene Solbær- og Morelltunet i tillegg til Ripsbærtunet borettslag. Etterhvert kommer også neste byggetrinn til. Ripsbærtunet borettslags styreleder Marte Nicolaysen skal inn i styret til Ladebyhagen garasjesameie etter dette sameiets generalforsamling. Styremedlem Torunn Varndal stiller som styremedlem til Ladebyhagen fellessameie.

Styreleder har god kommunikasjon med styrelederne i Solbær- og Morelltunet og de sakene som har kommet opp har blitt håndtert raskt og effektivt.

Dugnad og sosiale sammenkomster

Styret ser ikke nødvendigheten av en vårdugnad i år, men ønsker å arrangere en sosial sammenkomst nærmere sommeren. Forslag og ønsker rundt dette sendes gjerne til styret via Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ripsbærtunet Borettslag.

Lån

Ripsbærtunet Borettslag har lån i OBOS-banken. Annuitetslån, månedlig forfall. 4,13% effektiv rente pr 18.04.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ripsbærtunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ripsbærtunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T3F50-LFWXQ-J7T6I-WKWQA-FZZ7W-WG.LG



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 18:54:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T3F50-LFWXQ-J7T6I-WKWQA-FZZ7W-WGJG6

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Ripsbærtunet Brevsag - årsrapport med regnskap og årsvisjonsberetning 2022.pdf



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 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		0	0	491 843
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 970 047	0	101 196
Tillegg for nye langsiktige lån	13	102 081 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-12 643 204	0	0
Innbetalt borettsinskudd		43 749 000	0	0
Kjøp av bygning		-128 605 000	0	0
Kjøpt av tomt		-17 225 000	0	0
Investering i aksjer/andeler		165 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		491 843	0	101 196
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		491 843	0	593 039

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 176 612
Kortsiktig gjeld	-684 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	491 843



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

RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 09.03.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:				
Kapitalkostnader		911 331	0	3 361 352
Innkrevde felleskostnader	2	542 879	0	1 722 444
Andre inntekter	3	151 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 605 210	0	5 083 796
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-7 000
Styrehonorar		0	0	-50 000
Revisjonshonorar	4	-10 843	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-26 666	0	-71 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Kontingenter		0	0	-6 600
Drift og vedlikehold	5	-139 311	0	-230 000
Forsikringer		-22 519	0	-80 000
Kommunale avgifter	6	-139 831	0	-655 000
Energi/fyring		0	0	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 475	0	-6 000
Kostnader sameier		0	0	-119 000
Andre driftskostnader	7	-17 559	0	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-359 203	0	-1 582 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 246 007	0	3 501 196
Innbetalt andel fellesgjeld		12 643 204	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 889 211	0	3 501 196
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	2 167	0	0
Finanskostnader	9	-921 331	0	-3 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-919 164	0	-3 400 000
ÅRSRESULTAT		12 970 047	0	101 196
Overføringer:				
Til annen egenkapital		12 970 047		



10

Ripsbærtunet Borettslag

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	10	128 605 000
Tomt		17 225 000
SUM ANLEGGSMIDLER		145 830 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		8 661
Andre kortsiktige fordringer	11	13 874
Driftskonto OBOS-banken		552 713
Sparekonto OBOS-banken		601 364
SUM OMLØPSMIDLER		1 176 612
SUM EIENDELER		147 006 612
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 5 000 * 33		165 000
Annen egenkapital	12	12 970 047
SUM EGENKAPITAL		13 135 047
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	13	89 437 796
Borettsinnskudd	14	43 749 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		133 186 796
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		272 289
Påløpte renter		386 742
Energiavregning	15	25 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		684 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 006 612
Pantstillelse	16	495 830 000
Garantiansvar		0

Trondheim, 24.04.2023
Styret i Ripsbærtunet Borettslag

Marte Nicolaysen /s/

Tor Ivar Hagen /s/

Robin A. M. Tammisto /s/

Torunn Varmdal /s/

Vedlegg 1

Ripsbærtunet Borettslag - årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	539 015
Bruksrett Ladebyhagen Garasjesameie	3 864
Kapitalkostnader på IN-lån	897 457
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 874
Overført til kapitalkostnader	-911 331
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	542 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	151 000
SUM ANDRE INNTEKTER	151 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 843.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 771
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 074
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 311

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-301
Vann- og avløpsavgift	-123 921
Renovasjonsavgift	-15 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 831

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 098
Vaktmestertjenester	-7 013
Renhold ved firmaer	-7 953
Andre fremmede tjenester	-495
Bank- og kortgebyr	-820
Velferdskostnader	-181
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 559

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 364
SUM FINANSINNTEKTER	2 167

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-561 987
Renter til utbygger	-359 344
SUM FINANSKOSTNADER	-921 331

NOTE: 10**BYGNINGER**

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

Gnr.414/bnr.572

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	13 874
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 874

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	326 843
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	12 643 204
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 970 047

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12.22: 3,8%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2022

-102 081 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

12 643 204

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-89 437 796**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2032.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2032	Første avdrag er 30/11-2032
1017		1 450
1014		2 800
2014		2 850
3014		2 950
4013		3 050
5009, 5010		3 150
5011		3 200
3016, 6010		3 250
3017, 6009		3 350
1013, 2013		3 750
3013		3 950
2017		4 300
1012		4 500
1016		4 550
6012		4 650
1015		4 700
4012, 5008		4 800



2012	4 900
2016	5 050
3012	5 100
2015, 3018	5 150
6008	5 200
3015	5 450
4015	6 000
5012	6 250
6011	6 500

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-111 491
SUM INNETEKTER	-111 491

KOSTNADER

Overført til Ladebyhagen Garasjesameie	85 752
SUM KOSTNADER	85 752
SUM ENERGI AVREGNING	-25 739

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 749 000
Pantelån	89 437 796
Beregnete IN-forpliktelser	12 643 204
TOTALT	145 830 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8287951. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseier til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 1.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.23

Selskapsnummer: 2597 **Selskapsnavn:** Ripsbærtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Drangsholt velges som møteleder i det fysiske møtet. Marte Nicolaysen velges som møteleder i den digitale avstemningen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rasmus Nicolaysen og Nina Antonsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tor Ivar Hagen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mats Torsvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Robin Asko Martin Tammisto

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Marte Nicolaysen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.