



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 957 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 983957382

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 001 520	1 011 025
Annen driftsinntekt	4	526 072	359 964
Sum inntekter		1 527 592	1 370 989
Kostnader			
Lønnskostnad	5	184 842	197 728
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 825 971	1 273 548
Sum kostnader		2 010 813	1 471 276
Driftsresultat		-483 221	-100 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	34 443	13 144
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	27 790	15
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 653	13 129
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-476 568	-87 158
Totalresultat		-476 568	-87 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-476 568	-87 158
Sum overføringer og disponeringer		-476 568	-87 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	203 660	188 321
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	1 918 796	1 728 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 918 796	1 728 520
Sum omløpsmidler		2 122 456	1 916 841
SUM EIENDELER		2 122 456	1 916 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		1 619 838	1 619 838
Sum opptjent egenkapital		1 619 838	1 619 838
Sum egenkapital	16	1 101 416	1 577 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		826 632	
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		826 632	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 606	274 194
Annen kortsiktig gjeld	18	56 802	64 663
Sum kortsiktig gjeld		194 408	338 857
Sum gjeld		1 021 040	338 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 456	1 916 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393197

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 957 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 001 520	1 011 025
Annen driftsinntekt	4	526 072	359 964
Sum inntekter		1 527 592	1 370 989
Kostnader			
Lønnskostnad	5	184 842	197 728
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 825 971	1 273 548
Sum kostnader		2 010 813	1 471 276
Driftsresultat		-483 221	-100 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	34 443	13 144
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	27 790	15
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 653	13 129
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-476 568	-87 158
Totalresultat		-476 568	-87 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-476 568	-87 158
Sum overføringer og disponeringer		-476 568	-87 158



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	203 660	188 321
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	1 918 796	1 728 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 918 796	1 728 520
Sum omløpsmidler		2 122 456	1 916 841
SUM EIENDELER		2 122 456	1 916 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		1 619 838	1 619 838
Sum opptjent egenkapital		1 619 838	1 619 838



Sum egenkapital	16	1 101 416	1 577 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		826 632	
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		826 632	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 606	274 194
Annen kortsiktig gjeld	18	56 802	64 663
Sum kortsiktig gjeld		194 408	338 857
Sum gjeld		1 021 040	338 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 456	1 916 841



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12626.00	12549.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	118765.00	89000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	131391.00	101549.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ryenstubben Boligsameie

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Manglerud kirke

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ryenstubben Boligsameie

Tid: Kl. 18:00

Sted: Manglerud kirke

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Forslag fra styret om utskiftning av asfalt i sameiet
- 5.2 Forslag til finansiering av sak 5.1 - Innsendt av styret
- 5.3 Informasjonssak vedr. utbedring setningskadene

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlem for 1 år



Oslo, 23.06.2023

Selskap

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag fra styret om utskiftning av asfalt i sameiet

Styret har hentet inn flere tilbud på ny asfalt, og har falt ned på tilbudet fra Drammen graving og transport.

Tilbudet er som følger:

Hovedparkeringsplass	524 m2
Asfaltering :	210 700 kr
Bortkjøring asfalt :	53 000 kr



Bortkjøring masse : 39 500 kr
Grunnarbeid med freseasfalt: 172 300 kr
475 500 kr + moms

Foran bygg 431 m2
Asfaltering : 170 500 kr
Bortkjøring asfalt: 44 000 kr
Bortkjøring masse: 33 000 kr
Grunnarbeid med freseasfalt : 142 000 kr
389 500 kr + moms

Inngangsparti 256 m2
Asfaltering: 99 600 kr
Bortkjøring asfalt: 26 400 kr
Bortkjøring masse : 19 800 kr
Grunnarbeid med freseasfalt: 85 000 kr
230 800 kr + moms

Først tas hovedparkeringsplassen, denne vil vi mest sannsynlig måtte bruke 1 uke på. Vi må grave 20 cm og deretter fylle med freseasfalt for å heve og gjøre grunnlaget tykkere for asfalten.

Deretter beveger vi oss til midtpartiet og gjør det samme. Til slutt tar vi inngangspartiet. Når vi har gjort dette vil vi gå over med asfaltering.

Vi må ta vater og måle/justere med laser for å gi riktig fall til sluket. Dette for å hindre at vannet ikke renner ned i slukene. Slik jeg forstod er det et problem som dere har pr. i dag.

Totalt vil vi bruke ca 3 uker på hele arbeidet.

Styret vil vurdere å gjøre arbeidet etappevis for dermed å kunne gjøre fortløpende vurderinger av kvaliteten på arbeider.



Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå avtalen med Drammen graving og transport

5.2 Forslag til finansiering av sak 5.1 - Innsendt av styret

Styret foreslår at kontraktsarbeidet, kr. 1.369.750 finansieres med 50 % fra vedlikeholdsfondet, og resterende 50 % ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret gis fullmakt til å benytte kr. 684.875 av vedlikeholdsfondet.
- 2) Styret gis fullmakt til å ta opp lån på kr. 684.875

5.3 Informasjonssak vedr. utbedring setningskadene

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 varamedlem for 1 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Ryenstubben boligsameie

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 24.04.2023 fikk styret følgende styresammensetning;

Christian Engelstad styreleder - til 2023
Rabiye Eva Vurucu styremedlem - til 2023
Sindre Matthjis Langeveld styremedlem - til 2023

Roger Munkvold varamedlem - til 2023
Kristin Almaas varamedlem - til 2023

Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Andreas Flataker. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Borettslags- Service Haavard Ekbør leverer vaktmestertjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Ryenstubben 8 i Oslo kommune med gnr. 148, bnr. 511. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Fulgt opp resterende arbeider knyttet til setningsskader
- Innhentet tilbud på Floor lift metoden for stabilisering av bygningsmassen
- Innhentet tilbud på asfaltering
- Innhentet tilbud på utskiftning av skillevegger mellom plattningene
- Oppfølging klage- og forsikringssaker
- Innhentet tilbud på ny avtale for tv + internett
- Oppfølging av vaktmestertjeneste

Kleve har utført takvask og rens av takrenner juli 2022.

**Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

OBS! Styrets årsberetning må undertegnes av samtlige styremedlemmer og dato for signatur skal være den samme dato som regnskapet er signert av de samme styremedlemmene. Husk også at det skal finnes et signert styrereferat der behandlingen av regnskap og årsmelding fremkommer. Referatet må også sendes til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS sammen med de øvrige referatene.



Årsoppgjør rapport

**Ryenstubben Boligsameie
2022**

Ryenstubben Boligsameie Org.nr. 983957382

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Ryenstubben Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	737 172	706 625	732 600	733 000
Andre leieinntekter	3	264 348	304 400	313 000	271 000
Tilskudd		166 108	0	0	0
Andre inntekter	4	359 964	359 964	360 000	359 000
Sum driftsinntekter		1 527 592	1 370 989	1 405 600	1 363 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	184 842	197 728	159 000	159 000
Revisjonshonorar	6	0	7 830	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		54 385	52 524	56 000	60 000
Andre honorarer		0	153 816	60 000	35 000
Forsikringspremier		115 049	104 051	114 000	131 000
Energikostnader		36 963	24 542	19 000	30 000
Kommunale avgifter	7	187 492	179 649	184 000	211 000
Andre driftskostn. eiendom	8	385 860	326 072	377 000	399 000
Driftskostnader administrasjon	9	32 325	15 271	35 000	37 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	1 005 505	402 902	35 000	155 000
Andre kostnader	11	8 392	6 890	9 000	9 000
Sum driftskostnader		2 010 813	1 471 276	1 055 000	1 233 000
Driftsresultat		-483 221	-100 287	350 600	130 000
Finansinntekter	12	34 443	13 144	10 000	10 000
Finanskostnader	13	27 790	15	0	37 000
Resultat av finansposter		6 653	13 129	10 000	-27 000
Årsresultat		-476 568	-87 158	360 600	103 000

Resultatrapport 2022 for Ryenstubben Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Ryestubben Boligsameie
av Hammersborg Eiendomstjenestene AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	203 660	188 321
Bankinnskudd og kontanter	15	1 918 796	1 728 520
Sum omløpsmidler		2 122 456	1 916 841
Sum eiendeler		2 122 456	1 916 841
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		1 619 838	1 619 838
Annen egenkapital		-41 854	-41 854
Årets resultat		-476 568	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		1 101 416	1 577 984
Langsiktig gjeld			
Lån	17	826 632	0
Sum langsiktig gjeld		826 632	0
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		51 449	61 367
Påløpte rentekostnader		242	0
Leverandørgjeld		137 606	274 194
Annen kortsiktig gjeld	18	5 111	3 297
Sum kortsiktig gjeld		194 408	338 857
Sum gjeld		1 021 040	338 857
Sum egenkapital og gjeld		2 122 456	1 916 841

OSLO,
Styret for Ryestubben Boligsameie

Christian Engelstad
Styrets leder

Rabiye Eva Vurucu
Styremedlem

Sindre Matthijs Langeveld
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Ryestubben Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	684 972	652 025
Garasjeleie- og parkering	52 200	54 600
Sum fellesutgifter	737 172	706 625

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Diverse Elbil	1 148	0
Dugnadstillegg	0	43 200
Innflytningsgebyr	4 000	2 000
Kabel TV	259 200	259 200
Sum andre leieinntekter	264 348	304 400

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Andre driftsinntekter	2022	2021
Andre driftsinntekter	0	10 000
Vedlikeholdsfond	359 964	359 964
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-10 000
Sum andre inntekter	359 964	359 964

Note 5 Lønnskostnader	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	22 842	23 714
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	722
Lønn til fast ansatte	0	50 175
Påløpte feriepenger	0	5 118
Styre- og møtehonorer	162 000	118 000
Sum lønnskostnader	184 842	197 728

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 830
Sum revisjonshonorar	0	7 830

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Note 7 Kommunale avgifter	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	58 508	54 950
Renovasjonsavgift	69 946	69 254
Vannavgift	59 037	55 446
Sum kommunal avgifter	187 492	179 649

Note 8 Andre driftskostnader	2022	2021
Annet renhold	4 501	0
Containerleie/tømming	7 557	4 318
Driftsmateriell	338	706
Dugnad, kostnader	900	0
Kabel-tv/internett	274 324	261 442
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	80	598
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 616	3 640
Renholdsmidler	0	771
Skadedyrttryddelse	3 750	0
Snøbrøyting og strøing	52 975	51 011
Vaktmestertjenester	39 819	0
Verktøy og redskaper	0	3 587
Sum andre driftskostnader eiendom	385 860	326 072

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	7 151	6 828
Ikke fradragsberettigede gaver	2 222	0
IT kostnader	19 893	4 577
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	410	1 386
Trykksaker, kopiering	0	430
Sum driftskostnader administrasjon	32 325	15 271

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	446	2 902
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	5 008	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	25 157	26 337
Ladestasjon - Elbil	859 891	0
Vedlikehold og rep. bygning	110 228	358 500
Veier og parkeringsplasser	4 775	5 163
Sum reparasjoner og vedlikehold	1 005 505	402 902

Note 11 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	36	840
Bank og kortgebyr	6 053	6 079
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 302	0
Øre-/kroneavrunding	0	-28
Sum andre kostnader	8 392	6 890

Note 12 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	11 842	12 069
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	22 541	967
Renter kundefordringer	60	108
Sum finansinntekter	34 443	13 144

Note 13 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	0	15
Rentekostnader Handelsbanken 12783	27 790	0
Sum finanskostnader	27 790	15

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-48 260	-55 056
Kunderestanse	51 449	61 367
Kundefordringer	3 189	6 311
Periodisering forsikring	130 270	115 049
Periodisering kabel TV	70 201	66 961
Andre kortsiktige fordringer	200 471	182 010
Sum kortsiktige fordringer	203 660	188 321

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 15 Kontanter og bankinnskudd**

	2022	2021
Bankinnskudd Nordea Drift 19442	627 625	249 471
Bankinnskudd Nordea Vedlikehold 22834	1 291 171	1 479 049
Sum kontanter og bankinnskudd	1 918 796	1 728 520

Note 16 Egenkapital

	2022	2021
Vedlikeholdsfond	1 619 838	1 619 838
Annen egenkapital	-41 854	-41 854
Sum egenkapital 01.01	1 577 984	1 577 984
Årets resultat	-476 568	0
Sum egenkapital 31.12	1 101 416	1 577 984

Det ble i 2017 fattet vedtak på å kreve inn andel til vedlikeholdsfond ifm. felleskostnadene hver mnd. Ref. note 4. inntekt vedlikeholdsfond. Annen egenkapital er korrigeret iht. opparbeidet vedlikeholdsfond.

Fakturert leietillegg vedlikeholdsfond:

2017	179 982,00
2018	359 964,00
2019	359 964,00
2020	359 964,00
2021	359 964,00
	<u>1 619 838,00</u>

Iht. styrevedtak ble det i 2022 benyttet kr 384 572 av vedlikeholdsfondet for å dekke rehabiliteringskostnader, samtidig ble det fakturert andel vedlikeholdsfond kr 359 964. Av årets underskudd kr 476 568 vil derfor kr 24 608 bli postert mot vedlikeholdsfond og kr 451 960 mot annen egenkapital.

Note 17 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 12783	826 632	0
Sum langsiktig gjeld	826 632	0

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har pr. 23.01.2023 rentesats lik 5,6% p.a., og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2052. Kr. 762 602, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	5 111	3 297
Sum annen kortsiktig gjeld	5 111	3 297

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...

Name Date
LANGEVELD, SINDRE MATTHIJS **2023-04-13**

Identification

 **LANGEVELD, SINDRE MATTHIJS**

Name Date
Vurucu, Rabiye Eva **2023-04-12**

Identification

 **Vurucu, Rabiye Eva**

Name Date
Engelstad, Christian **2023-04-12**

Identification

 **Engelstad, Christian**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ryenstubben Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ryenstubben Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 62E7X-16NUU-MUBKI-057XE-FI4I-OAVKV



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."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 09:05:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 62E7X-16NUU-MUBKf-057XE-FJ4f-OAVKV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift