



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 099 264
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	RYKKINNTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Anders
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2023

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	799 347	749 062
Annen driftsinntekt	2	28 087	28 050
Sum inntekter		827 434	777 112
Kostnader			
Lønnskostnad	3	18 256	18 256
Annen driftskostnad	4,5,6,7	587 807	548 095
Sum kostnader		606 063	566 351
Driftsresultat		221 371	210 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	610
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		234	610
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		221 605	211 371
Totalresultat		221 605	211 371
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	8	200 000	80 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	21 605	131 371
Sum overføringer og disponeringer		221 605	211 371



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			
Kundefordringer		41 867	
Andre fordringer		19 890	25 522
Sum fordringer		61 757	25 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		615 926	438 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 926	438 150
Sum omløpsmidler		677 683	463 672
SUM EIENDELER		677 683	463 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	8	280 000	80 000
Annen egenkapital	8	330 622	309 017
Sum opptjent egenkapital		610 622	389 017
Sum egenkapital		610 622	389 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 401	43 550
Annen kortsiktig gjeld		44 660	31 105
Sum kortsiktig gjeld		67 061	74 655
Sum gjeld		67 061	74 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		677 683	463 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597621

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 099 264
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYKKINNTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Anders
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 926 099 264
RYKKINNTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	799 347	749 062
Annen driftsinntekt	2	28 087	28 050
Sum inntekter		827 434	777 112
Kostnader			
Lønnskostnad	3	18 256	18 256
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	587 807	548 095
Sum kostnader		606 063	566 351
Driftsresultat		221 371	210 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	610
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		234	610
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		221 605	211 371
Totalresultat		221 605	211 371
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	8	200 000	80 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	21 605	131 371
Sum overføringer og disponeringer		221 605	211 371



Organisasjonsnr: 926 099 264
RYKKINNTOPPEN 2 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			
Kundefordringer		41 867	
Andre fordringer		19 890	25 522
Sum fordringer		61 757	25 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		615 926	438 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 926	438 150
Sum omløpsmidler		677 683	463 672
SUM EIENDELER		677 683	463 672
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	8	280 000	80 000
Annen egenkapital	8	330 622	309 017



Sum opptjent egenkapital	610 622	389 017
Sum egenkapital	610 622	389 017
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 401	43 550
Annen kortsiktig gjeld	44 660	31 105
Sum kortsiktig gjeld	67 061	74 655
Sum gjeld	67 061	74 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	677 683	463 672



Organisasjonsnr: 926 099 264
RYKKINNTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	2256.00	2256.00
Andre ytelser	16000.00	16000.00
Sum lønnskostnader	18256.00	18256.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Rykkintoppen 2 Boligsameie avholdes 14/06-2023
Kl. 18.30 , sted : Jostein Hundvin. 2.etasje Paal Bergs vei 127, Rykkinn.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØR FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt vises i utfylt stand ved start av møtet.



A

[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
14/06-2023. kl. 18.30**

- 1. KONSTITUERING**
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
 - A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.
Årsresultatet er kr. 221.605,-
 - B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet:
 - kr. 21.605,- tillegges opptjent egenkapital.
 - kr. 200.000,- avsettes til vedlikeholdsfond.
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
 - A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet og anbefales godkjent i henhold til budsjett.
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Ingen innkomne saker.
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av (1) Styremedlem for 2 år
 - B) Valg av (2) Varamedlemmer for 1 år

Følgende representanter er innstilt til valg:

 - A) Styremedlem for 2 år: Petter Borgen.
 - B) Varamedlem for 1 år:
Det skal velges 2 stk. Representanter som varamedlemmer.
(Varamedlemmer for siste periode ønsket å tre ut av vervet grunnet nye oppgaver).
Valgkomiteen har innstilt 2 stk. representanter for disse plassene.
Møtet skal derfor velge 2 av disse som varamedlemmer til styret.
Følgende stiller til valg:
 - Ingvild Günther.
 - Tore Forsmo.



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

2. Rykkinntoppen 2 Boligsameie STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Jostein Hundvin	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Gro Flølo Hvalryg	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Spencer William Jones	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:	Anne Årstad	(valgt for 1 år i 2022)
	Ingvild Günther	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite besto av:

Karin Borgen
Kari Eliassen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Rykkinntoppen 2 Boligsameie ble stiftet 29/10/2020 og har organisasjonsnummer: 926099264

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Boligsameiet ønsker å motta EHF.

EHF-adressen til Boligsameiet er: Boligsameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til
926099264@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

<Rykkinntoppen 2 Boligsameie>Sameie, 926099264
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Boligsameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Næringsseksjonene består av garasjelegg med 10 stk. parkeringsplasser og boder tilhørende leilighetene, samt en næringsseksjon som består av «Trimrom for Helseheimen».

Bygningen har adresse: Paal Bergs vei 127, 1349 Rykkinn, Bærum Kommune.

Eiendommen har gnr 94, bnr 740 i Bærum kommune.



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023



B Boligsameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Boligsameiet har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

Boligsameiet har for 2022 skiftet vaktmestertjenestene til «Asker og Bærum Traktortjenester AS» som også tar hånd om renholds-tjenestene i fellesarealene.

Utearbeidene med ferdigstilling av avluftings-systemet på øst-siden av boligen er nå ferdigstilt, med sine luft-aggregater og lufterør ut i granittveggen ut mot fortauet. Dette er installasjoner som er spesielt tilpasset bruk for «Helseheimen» i kjelleretasjen.

Styret har hatt flere møter med utbygger (Bakke-gruppen og deres arkitekt) med avklaring av uteområdet øst for bygget og fram til skogkanten.

Dette var overfor kommunen opprinnelig lovet ferdigstilt i mai 2021, men ikke blitt prioritert av utbygger slik at det fortsatt framstår som et ubearbeidet ureareal (Ugras/villniss med mye sprengstein i overflaten). Det jobbes med saken nå, og styret har forhåpninger om at påfyll av matjord, beplantning og fullføring av granittmuren lenger ned i bakken blir gjennomført før sommeren.

D. STYRETS ARBEID

I 2022 har styret avholdt 16 stk. styremøter. Arbeidet har i hovedsak vært konsentrert om følgende saker:

- Oppfølging av mangler/ferdig-stillelse av bygget.
- Oppfølging av Boligsameiets økonomi, for å kunne redusere drifts-kostnadene.

- Byggets vedlikeholds-del er i hovedsak berørt av elementer som er relatert til ferdigstilling av bygget, og utbyggers garanti-ansvar.
- Utbygger har foretatt reparasjon av sprekker i murveggene ved inngangen i kjeller-etasjen.
- Utbygger har impregnert gulvene i bodene i kjelleretasjen (bodene innenfor garasjen), slik at støv/fotavtrykkene nå er betydelig redusert.
- Styret har kjøpt inn sykkel-stativ som er plassert i en av kjellerbodene som Boligsameiet disponerer i felleskap, slik at beboerne sykler nå kan



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

plasseres på en grei måte, og syklene kan da dessuten låses fast til stativet.

- Det jobbes kontinuerlig med å finne løsninger for å bedre parkerings-situasjonen utenfor bolig-blokken. Dette gjelder i hovedsak besøkende til beboerne, og korttids-besøkende (vare-levering, hjelpe-tjenester, gjester m.m.). Samarbeidet med UniCare og utbygger har så langt resultert i en løsning hvor gjester kan parkere på kveldstid og i helger på parkerings plassene til UniCare mot betaling på parkerings-plassene utenfor Bolig-sameiets bygg. Dessverre har UniCare nå økt parkerings-satsene til kr. 25,- pr. time, og dette gjelder også for helgen (fredag ettermiddag til mandag morgen). Et døgn parkering i helgen koster dermed kr. 600,- Dette er en svært vanskelig sak, og må karakteriseres som «en kamp mot vindmøller». På grunn av de svært høye prisene anbefaler styret at man i størst mulig grad bruker gjesteparkerings-plassene i garasjene slik at beboerne betaler minst mulig til parkerings-selskapet.
- Det jobbes også kontinuerlig med problematikken rundt treningssenteret til Unicare som ligger i vårt bygg. Vi ønsker å få endringer på støyprobatikken og vi ser også på lovligheten av at Unicare har fått arealer i vårt bygg etter kontraktinnvilgelse av 12 av våre leiligheter. I utgangspunktet skulle det være parkeringsplasser der treningssenteret er nå. Vi har advokat på saken og har også jobbet en del opp mot kommunen og utbygger. Saken har vært i Budstikka og også oversendt Statsforvalter.
- Teknisk rom med varmpumpe anlegg var ikke ferdigstilt ved overtakelse, og godkjent test av systemet er enda ikke gjennomført. Dokumentasjonen av installasjonen er mangelfull og ikke oppdatert i forhold til det installerte utstyret. Leverandør har nå rettet opp feilmerking av rør (nov-21), men fortsatt mangler det dokumentasjon og tilfredsstillende dokumentasjon på testresultater for varmpumpe, og varmpumpens virkningsgrad avviker sterkt fra mottatt dokumentasjon på varmpumpen. Dessverre viser leverandør av systemet liten interesse for å se nærmere på saken. Dessverre har vi hatt en leverandør som sender service-regning og rapport på service, hvor servicemann ikke har vært tilstede i teknisk rom, og heller ikke utført beskrevet arbeid. På grunn av manglende tillit til firmaet som har service ansvaret for anlegget, er denne avtalen nå terminert og ny avtale er inngått med selskapet Sandvika Rørleggerdrift AS.
- Sandvika Rørleggerdrift AS har i mars utført service, og skiftet/renset filter for varmpumpe og kaldtvann i teknisk rom.
- Utbyggers utarbeidelse av byggets FDV (Står for: Forvaltning, Drift og Vedlikehold- relatert til Norsk Standard nr. 3456: 2018) er svært mangelfull, og det jobbes kontinuerlig for at utbygger skal oppgradere denne både for leilighetene og bygget, slik at den er i samsvar med normen. Bl.a.



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

Boligsameiet mangler mangler fortsatt oppdaterte tekniske tegninger på elektrosystemet fra FIVE elektro, og det ser ikke ut til at dette selskapet er i stand til å levere oppdateringer som følge av at kjeller-etasje ikke lenger har 2 stk. garasjer. Dessuten mangler det utstedelse av «Samsvarserklæring» for det elektriske arbeidet (I skapet er det levert en kopi av leverandøren som har prefabrikkert elektroskapet til FIVE, og dette dokumentet gjelder Paal Bergsvei 131). Styret vurderer av den grunn å se seg om etter en ny organisasjon som kan knyttes til det elektriske arbeidet i bygget. Bakkegruppen v/Ole Kristensen synes heller ikke å forstå eller ønske å gjøre noe med denne saken.

- Alle leiligheter er installert med ventilasjons-system. Denne er forsynt med 2 stk. luft-filtre som bør skiftes en gang i året. Styret har besluttet at boligsameiet skal kjøpe inn disse filterne som del av felles-aktiviteten, og dermed avlaste beboerne med å anskaffe riktige filtere til ventilasjons-systemet.
- For å redusere drifts-kostnadene har styret foretatt følgende disposisjoner:
 - Redusere frekvensen for service/kontroll av heisanlegget fra 4 stk./år til 2 stk./år.
 - Endring av selskap som foretar snøbrøyting og strøing.
 - Utredning av mulighet for å koble byggets varmpumpe til å forvarme forbruks-varmtvannet, og dermed redusere oppvarmings kostnadene for varmtvann.
- Boligsameiet har hatt betydelige midler stående på konto hos Bori, med svært liten forrentning (og lav generell rente i banksystemet i lang tid). Styret har nå statet en dialog med forretnings-fører BORI for avklaring av en bedre plassering av Boligsameiets egen-kapital.
- Boligsameiet har i dag totalt 10 stk. garasjeplasser i Paal Bergs vei 127, hvorav 3 stk. nå har aktivert elbil-lading. Alle garasjeplassene har installert ladere, som er klare for oppkobling for nye brukere i samarbeid med Circle K. For at boligsameiet skal ha kontroll på kostnadene for elbil lading er strømforsyningen til laderne skilt ut med egen strøm-måling, og Circle K foretar den individuelle avregningen til hver enkelt bruker. Praksis så langt viser at strømforbruket er beskjedent, hvilket medfører at nettselskapenes div. fastledd/kostnader resulterer i at forbruks-prisen pr. kWh kan virke noe høy. Dette forventes imidlertid å bli betydelig redusert når flere knyttes til ladingen, og lademengden øker. (Det blir da flere kWh til fordeling av de faste kostnadene).
- Boligsameiets elbil ladere er av fabrikat EASEE. Dette produktet har i det siste hatt noe oppmerksomhet vedr. spørsmål om det tilfredsstillende internasjonale spesifikasjoner vedr. jordings-sikkerhet. Til Boligsameiets informasjon kan det opplyses om at dersom det leverte systemet ikke har tilfredsstillende spesifikasjoner, kan vi opplyse om at dette i såfall kan utbedres ved å installere en «TYPE A» jordings-rele i sikrings-skapet tilknyttet elbil-ladingen. Kostnaden for dette vurderes som beskjedent.



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

- Styret er ikke noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på totalt kr. 221.371,- og et positivt årsresultat på kr. 221.605,-

Sum egenkapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 : kr. 610.622

Styret foreslår at årsresultatet disponeres som følgende:

Kr. 21.605,- overføres til egenkapital.

Kr. 200.000,- avsettes til vedlikeholdsfond.

(Boligsameiet mottok i 2022 innskudd (Forhåndsbetaling av felleskostnader for 3 mnd.) ved innflytting fra nye beboere. Tilsammen kr. 23.343,-)

Boligsameiet har ikke hatt utgifter til service-kostnader for service teknisk rom (service varmpumpe, vannsystemet) da avtalen med selskapet for dette er terminert.

Service er derfor gjennomført i mars 2023. Service kostnad ca. kr. 35.000,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over Boligsameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2022 er formidlet til forretningsfører.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er i hovedsak basert på nåværende betaling av felleskostnader. Kommunale kostnader forventes å øke med ca. 20% for Vann og Avløp, mens renovasjon øker med ca. 3,1%.

Strømkostnader forventes økt med ca. 10%

For øvrig forventes det en generell økning av øvrige kostnader med 5%.

Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Byggets vedlikeholds-del er i hovedsak berørt av elementer som er relatert til ferdigstilling av bygget, og utbyggers garanti-ansvar.

I forbindelse med oppgradering av utearealet med div. beplantning forventes det et behov for innkjøp av planter og evt. «blomsterkasser». Planer for dette er ikke



[Skriv her]

[Skriv her]

Årsmøte 14/6-2023

utarbeidet, da styret i Boligsameiet fortsatt venter på utbyggers fullføring av utearealet, og deres planer for beplantning.

Styrets syn på vedlikeholdskostnader viser ingen behov for låneopptak eller andre ekstraordinære tiltak som vil belaste Boligsameiets drift vesentlig.

Forsikringer:

Sameiet er forsikret i IF, og forsikringsavtalen løper fram til 21/10-2023, og fornyes på vanlig måte ifølge avtalen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør en vesentlig del av felleskostnadene. Når det gjelder vann og avløp forventes det at dette øker med 20% for 2023, og renovasjon med 3,1%.

Strømkostnader.

For året 2022 har styret i en stor del av året vært heldige med fastsettelse av prisen med maks pris garanti. Denne løp fram til sept. -22. Fra nov. -22 har styret dermed inngått spotprisavtale med Gudbrandsdal Energi. Styret budsjetterer med en økning av strøm-prisene for 2023 med 10%.

Finanskostnader

Boligsameiets økonomi vurderes å være solid, og sameiet har ingen større lån, og anser ikke at en eventuell økning av låne-renten vil medføre noen konsekvens for Boligsameiet utgifter. Styret vurderer nå plassering av kapital på konto som gir høyere rente, med bindingstid på 3 mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

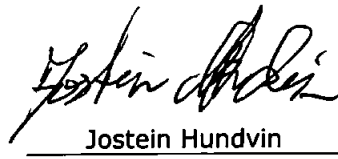
Felleskostnader:

Styret baserer budsjettet for 2023 med en økning på 5% på årsbasis.

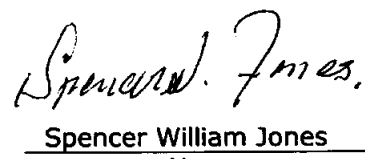
Sted: Rykkinn 14.06.2023


Gro Flølo Hvalryg

Navn
Styremedlem


Jostein Hundvin

Navn
Styreleder


Spencer William Jones

Navn
styremedlem



Rykkintoppen 2 Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Rykkintoppen 2 Boligsameie org.nr. 926099264



Resultatregnskap 2022

Rykkinntoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Inntekter					
	1	799 347	749 062	799 328	842 226
	2	28 087	28 050	0	0
		827 434	777 112	799 328	842 226
Kostnader					
	3	18 256	18 256	18 256	18 258
	4	50 704	49 400	51 305	52 906
		3 042	248	1 500	3 500
	5	67 413	99 588	161 000	125 000
		56 496	49 892	65 000	60 000
		60 237	68 110	61 000	62 470
		90 041	87 645	100 000	100 000
		68 480	49 757	68 000	77 000
	6	157 312	126 707	135 000	145 000
	7	34 082	16 748	14 650	50 200
		606 063	566 351	675 711	694 334
		221 371	210 761	123 617	147 892
Driftsresultat før finansposter					
Finansielle poster					
		234	610	0	0
		234	610	0	0
		221 605	211 371	123 617	147 892
		221 605	211 371	0	0
	8	21 605	131 371	0	0
	8	200 000	80 000	0	0
		221 605	211 371	0	0

Resultatrapport 2022 for Rykkinntoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Rykkintoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	19 890	13 522
Kundefordringer	41 867	0
Andre fordringer	0	12 000
Sum fordringer	61 757	25 522
Bankinnskudd, kasse o.l.	615 926	438 150
Sum omløpsmidler	677 683	463 672
SUM EIENDELER	677 683	463 672

Balanserapport 2022 for Rykkintoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Rykkinntoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	330 622	309 017
Vedlikeholdsfond	8	280 000	80 000
Sum egenkapital		610 622	389 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 401	43 550
Annen kortsiktig gjeld		44 660	31 105
Sum kortsiktig gjeld		67 061	74 655
Sum gjeld		67 061	74 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		677 683	463 672

Rykkinntoppen 2 Boligsameie

Jostein Hundvin
Styrets leder

Gro Flølo Hvalryg
Styremedlem

Spencer William Jones
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Rykkinntoppen 2 Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	667 569	649 956	667 550	700 947
Generelle felleskostnader Næring	61 218	39 796	61 218	64 279
Kabel-TV/Bredbånd	70 560	59 310	70 560	77 000
Sum felleskostnader	799 347	749 062	799 328	842 226

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	28 087	28 050	0	0
Sum andre driftsinntekter	28 087	28 050	0	0

Andre inntekter 2022 gjelder:

- Kr. 23 343 innbetaling av oppstartskapital
- Kr. 11 736 avregning 2020 og 2021 næringsseksjon, for lite innbetalt
- -10 225,97 avregning 2022 næringsseksjon, for mye innbetalt. Utbetales til næring etter at årsmøte godkjenner årsregnskap 2022, bokført som kortsiktig gjeld.
- Kr. 3 234 andre inntekter



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	16 000	16 000	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256	2 256	2 258
Sum lønnskostnader	18 256	18 256	18 256	18 258

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter til vertskap kr.1 200,- ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	46 304	45 000	46 305	48 406
Revisjon	4 400	4 400	5 000	4 500
Sum konsulenttjenester	50 704	49 400	51 305	52 906

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	1 800	0	0
Brannsikring	6 579	50 003	20 000	10 000
Bygninger	2 229	3 006	30 000	10 000
Fyringsanlegg	0	0	51 000	35 000
Garasjer	24 661	6 790	10 000	20 000
Heis	31 362	13 875	30 000	25 000
Utvendig anlegg	0	13 125	5 000	5 000
Ventilasjon	0	0	15 000	15 000
VVS	2 581	10 990	0	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	67 413	99 588	161 000	125 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	45 007	43 141	25 000	35 000
Renhold	40 720	26 230	30 000	45 000
Vaktmester	71 585	57 337	80 000	65 000
Sum driftskostnader	157 312	126 707	135 000	145 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	9 546	15 097	3 000	3 000
Verktøy og redskaper	18 149	0	0	30 000
Sum driftsmateriale	27 695	15 097	3 000	33 000
Generalforsamling	266	0	5 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	3 000
Lisenser/software	1 544	0	0	2 000
Rekvisita	696	0	0	5 000
Velferd	1 050	0	0	2 000
Sum kontorkostnader	3 556	0	10 000	14 000
Gave, ikke	1 631	0	0	2 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 651	1 650	1 200
Sum andre kontorkostnader	2 831	1 651	1 650	3 200
Sum andre driftskostnader	34 082	16 748	14 650	50 200



Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	389 017	177 646
Tilført til/fra EK fra årets resultat	21 605	131 371
Overført til vedlikeholdsfond	200 000	80 000
Sum opptjent egenkapital 31.12	610 622	389 017
Vedlikeholdsfond 31.12	280 000	280 000
Annen egenkapital 31.12	330 622	309 017
Sum egenkapital 31.12	610 622	389 017

Note 9 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	389 017	177 646
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	221 605	211 371
B. Årets endring i arbeidskapital	221 605	211 371
C. Arbeidskapital 31.12	610 622	389 017
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	677 683	463 672
- Kortsiktig gjeld	67 061	74 655
= Arbeidskapital 31.12	610 622	389 017



5074 12 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato
Hvalryg, Gro Flølo **2023-06-08**

Identifikasjon
 **bankID** Hvalryg, Gro Flølo

Navn Dato
Hundvin, Jostein **2023-06-08**

Identifikasjon
 **bankID** Hundvin, Jostein

Navn Dato
Jones, Spencer William **2023-06-08**

Identifikasjon
 **bankID** Jones, Spencer William



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



Til årsmøtet i Rykkinntoppen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rykkinntoppen 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 221 605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 10. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

10.06.2023 11.49.03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.