



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 931 829  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Liv Sjølie Amble  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 27.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		685 894	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>685 894</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		185 138	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>185 138</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 756</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 764</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 764</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 763	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 970	0
Andre fordringer		121 528	0
Sum fordringer		142 498	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 700	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 700	0
Sum omløpsmidler		796 198	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		500 763	0
Sum opptjent egenkapital		500 763	0
Sum egenkapital		500 763	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		184 179	0
Annen kortsiktig gjeld		111 256	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 546870

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 925 931 829  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Liv Sjølie Amble  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 925 931 829  
RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		685 894	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>685 894</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		185 138	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>185 138</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 756</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 764</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 764</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 763	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 925 931 829  
RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 970	0
Andre fordringer		121 528	0
Sum fordringer		142 498	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 700	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 700	0
Sum omløpsmidler		796 198	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		500 763	0
Sum opptjent egenkapital		500 763	0
Sum egenkapital		500 763	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		184 179	0
Annen kortsiktig gjeld		111 256	0
Sum kortsiktig gjeld		295 435	0
Sum gjeld		295 435	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 925 931 829  
RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

Note

3, 4

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	276 785	0	323 108	1 987 295
Andre inntekter	409 109	0	416 580	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>685 894</b>	<b>0</b>	<b>739 688</b>	<b>1 987 295</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	0	0	1 034	6 204
Styrehonorar	0	0	7 333	44 000
Revisjonshonorar	0	0	1 333	8 000
Forretningsførerhonorar	14 583	0	14 333	89 250
Konsulenttjenester	89 228	0	0	170 000
Drift og vedlikehold	6 870	0	54 166	639 454
Forsikringer	17 162	0	22 000	100 303
Kommunale avgifter	0	0	88 000	500 621
Kostn. til sameier	0	0	10 400	0
Energi/fyring	20 000	0	71 507	295 000
Kabel-TV og bredbånd	25 720	0	27 720	179 520
Andre driftskostnader	11 575	0	3 691	34 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>185 138</b>	<b>0</b>	<b>301 517</b>	<b>2 066 352</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>500 756</b>	<b>0</b>	<b>438 171</b>	<b>-79 057</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	8	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>	<b>438 171</b>	<b>-79 057</b>
Overført til/fra egenkapital	500 763	0	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5073 Rykkinntoppen 1 Boligsameie



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	20 970	0
Kortsiktige fordringer	46 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	74 728	0
Bank	653 700	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital	500 763	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	184 179	0
Gjeld til selskap / beboer	45 394	0
Annen kortsiktig gjeld	65 862	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>796 198</b>	<b>0</b>

Lillestrøm 31.12.20  
Rykkintoppen 1 Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Liv Sjølie Amble  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Stensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lene Merete Guddal Larsen  
Styremedlem

5073 Rykkintoppen 1 Boligsameie



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Rykkinntoppen 1 Boligsameie avholdes digitalt 20.04.2021 kl. 08:00 – 28.04.2021 kl. 15:00 via «min side» på portalen til BORI

### **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 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Rykkinn,

I styret for Rykkinntoppen 1 Boligsameie

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



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE  
Rykkinntoppen 1 Boligsameie 2021.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

Årsrapport vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

A1: Styret har utarbeidet forslag til trivselsregler

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar trivselsregler som foreslått av styret (bilag 1).

A2: Beboer har foreslått etablering av avsetting til vedlikehold som vil medføre en forhøyelse av de månedlige innbetalinger med et tilsvarende beløp som bestemmes avsatt.

Forslag til vedtak:

«Styret etablere avsetting til fremtidig vedlikehold, med et årlig beløp tilsvarende et tillegg på 5% på de til enhver tid innkrevde felleskostnadene med virkning fra 01.01.2022»



B) Vedtektsendringer

B1: I vedtektenes punkt 2-1 står det i dag at seksjonseier plikter å melde utleie til forretningsfører. Styret ønsker at eventuell kostnad for en slik registrering skal tilfalle seksjonseier, altså vedkommende som utløser kostnaden, og ikke sameiet som helhet.

Forslag til vedtak:

Til vedtektenes punkt 2-1 tilføyes det:

«Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier».

B2: For å sikre kontinuitet samt upartisk oppstilling av kandidater til styret, foreslår det sittende styre å etablere en valgkomite.

Forslag til vedtak:

Til vedtektenes punkt 7. «Styret og valgkomite» tilføyes underpunkt:

«7-7 Valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å avgi en innstilling til årsmøtet i Rykkinntoppen 1 Boligsameie til valg på medlemmer i styret og valgkomiteen. Valgkomiteen består av to medlemmer som velges av årsmøtet. Bare seksjonseiere i Rykkinntoppen 1 Boligsameie er valgbare. Funksjonstiden for valgkomiteen medlemmer er to år, men slik at ett medlem vekselvis står på valg hvert år.»

Forslag til vedtak:

Til vedtektenes punkt 8-4 «Saker årsmøte skal behandle» tilføyes det under teksten: «Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:» som ekstra punkt tilføyes

«• velge valgkomite»

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

D) Valg av 1 valgkomitémedlem for 2 år

E) Valg av 1 valgkomitémedlem for 1 år



## Rykkinntoppen 1 Boligsameie

### STYRETS ÅRSRAPPORT 2020

#### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Liv Sjølie Amble (valgt for 2 år frem til Årsmøtet 2023)

Styremedlem: Lene Merete Guddal Larsen (valgt for 2 år frem til årsmøtet 2023)

Styremedlem: Torbjørn Stensen (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022)

*Varamedlemmer til styret:*

Sverre Bråthen (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022)

Søren Saaby Einshøj (valgt for 1 år frem til årsmøtet 2022)

Lene Merete Guddal Larsen ble valgt inn i styret i 2020, men har av helsemessige årsaker valgt å trekke seg fra styrevervet i februar 2021.

Varamedlem Søren Saaby Einshøj rykket derfor inn i styret fra samme tidspunkt som fungerende styremedlem frem til årsmøtet.

Styret har oppnevnt en valgkomite, som består av Guri Hasle og Olav Sørholt frem til årsmøtet i 2021. På dette årsmøtet stiller Guri Hasle til valg for to år og Olav Sørholt for ett år.

#### 2. KONSTITUERING

Rykkinntoppen 1 Boligsameie hadde konstituerende årsmøte mandag 28. september 2020 på Thon Hotel Oslofjord, Sandvika. På konstituerende årsmøte ble sameiets vedtekter inklusiv garasjesameiet godkjent.

Sameiere overtok leilighetene i månedsskiftet oktober/november 2020. Sameiet er et seksjonert sameie bestående av 44 leiligheter og 1 næringsseksjon (garasjene og bodene).

Da Sameiet er nytt, er regnskapsperioden 2020 for tidsrommet november-desember. Av den grunn er årsbudsjett behandlet på konstituerende årsmøte omarbeidet til å være på 2/12 for å være sammenfallende med regnskapsperioden.

#### 3. STYRETS ARBEID

Siden konstituerende årsmøte har styret avholdt regelmessige møter og fra januar har styret avholdt møter med referat. Styret har i perioden jobbet med overtakelse av felles bygg, anlegg og utearealer samt etablering av forvaltning, drift og vedlikehold.

##### 3.1 Overtakelse av felles bygg, anlegg og utearealer



Styret har gjort innsigelser overfor utbygger samt entreprenør med henblikk på overtakelse av fellesarealer, bygg og tilhørende anlegg. Det har i den forbindelse vært nødvendig å engasjere Advokatfirmaet Berngaard AS for å sikre boligsameiets rettigheter. Styret har likeledes engasjert OPAK som teknisk rådgiver for å sikre at overdragelsen oppfyller de tekniske krav og normer.

Temaene er flere; men de viktigste har vært

- størrelse og adgang til **parkeringer/gjesteparkering**
- fyllestgjørende **FDV** som grunnlag for styrets forvaltning, drift og vedlikehold av fellesområder og anlegg
- avvik fra **brannkonsept** med feilhengslede hoveddør til eierseksjoner
- utilstrekkelig **ferdigstillelse** før innflytting
- utilstrekkelig **rengjøring** før innflytting

### 3.2 Etablering av forvaltning, drift og vedlikehold

Styret har faste ukentlige møter hver mandag.

**Administrasjonen** av styrets arbeide er sentrert rund BORI portalen med møteadministrasjon, eierdialog og dokumentarkiv. All kommunikasjon til og fra styret går via mailadressen [post@rykkinntoppen.org](mailto:post@rykkinntoppen.org) og styret har i tillegg sikret seg hjemmesiden «[rykkinntoppen.org](http://rykkinntoppen.org)» som fremtidig plattform for informasjonsdeling i boligsameiet.

I samsvar med boligsameiets **vedtekter** har styret utarbeidet forslag til **trivselsregler**.

Styret vurderer å kjøpe inn et HMS-system fra Bori for å sikre komplett plan for **HMS arbeidet**. Styret har på forhånd utarbeidet **brannverninstruks**, samt skjema for risikoanalyse av brannsikkerhet. Brannalarm anlegget er aktivert, og har ufrivillig vært testet med og uten fremmøte av brannmannskap.

**Vedlikehold** er et annet av styrets ansvarsområder som innledningsvis ivaretas gjennom etablering av serviceavtaler. Styret vil jobbe for at det over tid avsettes økonomiske midler til langsiktig vedlikehold utover det som er inkludert i serviceavtalene. En vedlikeholdsplan forventes utarbeidet for beskrivelse av aktuelt vedlikeholdsbehov.

**Den daglige driften** er fortsatt preget av den igangværende etableringsfasen. Det skyldes hovedsakelig at bygget og den tilhørende FDV pakken ved overlevering fra utbygger var ufullstendig. Styret jobber med å etablere overblikk over målepunkter for forbruk av strøm, vann og varme, samt for å tegne leveranse- og serviceavtaler for sikring av løpende målinger med etterfølgende beregning og viderefakturering til seksjonseierne. Arbeidet skrider fremover, men er i skrivende stund ikke ferdigstilt.

BORI er vår **forretningsfører** og styrets viktigste administrative samarbeidspartner.

**Vaktmester** har gitt tilbud på utførelse av praktisk arbeide knyttet til den daglige driften av fellesområder. Tilbudet følges frem til behovet er klarlagt og



endelig avtale kan signeres. Avtalen omfatter, rengjøring, snømåking og tilsyn av utearealer samt drift av varmesentral og tekniske anlegg på fellesarealet.

**Garasjeportene** har fått montert automatisk lukkesystem samt rødt varsellys. Beboerne har fått tilgang til en telefonstyrt garasjeportåpner ved behov for gjesteparkering. Vi har til nå hatt en påkjørsel på hver av de to portene som belastes de ansvarlige beboere og deres forsikringselskap.

**Ventilasjonsanlegget** i begge garasjene er feilmonterte, og feilen er meldt til entreprenør.

Frekvensen på den **kommunale søppeltømming** er oppjustert til det faktiske behov.

Forsyning av **kommunalt vann** forventes omlagt fra stipulert til faktisk forbruk når måleutstyr er godkjent av kommunen.

Kommunen har på oppfordring etablert **skilting** ved oppkjørsel til Rykkintoppen.

Servicetekniker har ettersatt **heis og dørautomatikk**. Heisen har hatt kortvarige stans grunnet blokkering døren, og automatikk ved etasjedører har kortvarig vært ute av drift grunnet justeringsutfordringer.

**Postkasser** er blitt utstyrt med navneskilt og et skilt med beboerliste er i tillegg hengt opp utenfor hver inngang.

For å etterleve retningslinjer fra FHI er **det varme tappevannet** oppjustert til 63 grader.

**Varmeanlegget** har vært under innmåling, og styret avventer fortsatt ferdigmelding fra rørlegger og entreprenør.

Der er i mars 2021 inngått avtale med **kraftleverandør** og det faktiske forbruk er i skrivende stund ukjent.

Styret har nedsatt to arbeidsgrupper.

Arbeidsgruppen for **Markiser og Solskjerming** har levert en foreløpig plan med pristilbud til seksjonseierne. Det er planen å ferdigstille oppmåling og individuelle tilbud i slutten av mars med levering og montering i mai/juni 2020. Arbeidsgruppen består av: Liv Amble/A1401, Kari Borgen/B2306 og Ragnhild Oma/A1406

Arbeidsgruppen for **uteparkering** jobber med muligheten for ekstra parkeringsplasser ute. Arbeidsgruppen er etablert i samarbeid med Rykkintoppen 2 Boligsameie. Gruppen har avholdt møte med grunneieren Helsebygg Eineåsen AS og leietageren av bygg samt tomt, Unicare Fram AS. Gruppen har samtidig stilt en rekke spørsmål til kommunen vedrørende saken. På kort sikt arbeider gruppen med å lempe restriksjonene for parkeringsforbud, og på lengre sikt er målet at de to boligsameier kan disponere gjesteparkering på utearealer i tilknytning til bygget. Arbeidsgruppen består av: Spencer Jones/B2305, Nils-Kristian Møller/B2206, Søren Einshøj/A1309 og Sverre Bråthen/A1201



Flere eiere har vært utsatt for vannskade, andre har hatt setteskader og enkelte med behov for skift av vindusruter. Ingen av disse skader er etter styrets oppfattelse et fellesanliggende, og er alle håndtert av de enkelte seksjonseiere og deres forsikringsselskap samt utbygger.

#### 4. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 500.756 og et årsresultat på kr 500.763.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2020 kr 500.763.

Regnskapet for 2020 ble avsluttet før avsetning til alle påløpte kostnader var kommet med. Derfor er det i budsjettet for 2021 innarbeidet kostnader som skulle vært med i 2020. Dette gjelder kostnader til vaktmester/snøbrøyting og avgifter til Bærum kommune, samlet kr 103.300.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Beboerne har ved kjøpet av leilighet innbetalt likviditetstilskudd tilsvarende tre måneders husleie for å finansiere Sameiet. Likviditetstilskuddet er Sameiets egenkapital. Kjøp og salg av leiligheter i Sameiet, vil ikke medføre noen inn- eller utbetaling av tilskudd.

Utbygger har ennå ikke solgt seksjon 12, leilighet A1112. Utbygger innbetaler den leien som ligger på den leiligheten. Likviditetstilskudd vil først bli innbetalt når leiligheten er solgt.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Sameiet er stiftet i høsten 2020, det vil derfor ta litt tid før vi kjenner normalt kostnadsnivå for et kalenderår.
- Samlet ligger realiserte konsulenttenester og drift/vedlikehold kr 41.931 over budsjett. Dette skyldes at styret har valgt å benytte bistand fra Opak og Advokatfirma Berngaard ved overtagelsen av bygget fra utbygger.
- Realiserte kommunale avgifter ligger kr 88.000 under budsjett. Som nevnt over, skulle det vært avsatt med kr 70.900 og da ville realiserte kostnader vært kr 17.100 under budsjett.
- Når det gjelder energi/fyring (strøm) har Sameiet ennå ikke fått noen faktura. Da vi ikke har noen kostnad, er den tilhørende inntekten innbetalt strøm fra beboerne overført fra innkrevde felleskostnader til linjen "Gjeld til selskap/beboere" med kr 45.394. Når strømfaktura mottas i 2021 for 2020, blir beløpet kr 45.394 inntektsført.

Årsregnskapet gir, hensyntatt overstående punkt om manglende avsetning til påløpte kostnader på kr 103.300 en rettvise oversikt over Sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2020 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 31.12.2020 og frem til styret årsrapport er avgitt.



## 5. BUDSJETT FOR 2021

Når det gjelder budsjettet for 2021, er følgende hovedpunkter lagt til grunn:

### *Innkrevde felleskostnader*

Det er i budsjettet foreslått en økning på 4 % fra 1. juli. For kalenderåret tilsvarer det en endring på 2%.

### *Kostnader generelt*

Styret antar at prisøkningen i snitt for 2021 blir på 2% i forhold til 2020.

### *Konsulenttjenester*

Styret har er fortsatt i diskusjon med utbygger om garasjeplassene og feil som skal rettes på bygg og fellesareal. Styret vil ha behov for bistand, både juridisk og byggfaglig for å ivareta Sameiets interesser. Konsulenttjenester er i det vesentlige knyttet til dette.

### *Drift og vedlikehold*

I budsjett, er det medtatt for lite kostnadsført til vaktmester i 2020 med kr 32.400. Snøbrøyting, strøing og feiing er budsjettert med kr 217.800 basert på overtatte avtale. Styret arbeider med å få ned disse avtaler.

### *Kommunale avgifter*

Sameiet faktureres nå for vann og avløp etter standardsatser basert på areal. Dette er lagt til grunn i budsjettet. I tillegg inngår kr 70.900 som skulle vært avsatt i regnskapet for 2020. Vi har bedt vårt rørleggerfirma om å få registrert vår vannmåler hos kommunen, slik at vi i stedet betaler etter faktisk forbruk.

## 6. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Varamedlem Søren Saaby Einshøj signerer for styremedlem Lene Merete Guddal Larsen på grunn av helsemessige årsaker.

Rykkinn 31.12.2020 / 25.03.2021

Liv Sjølie Amble

styreleder

Torbjørn Stensen

styremedlem

Søren Saaby Einshøj for  
Lene Merete Guddal  
Larsen

styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	276 785	0	323 108	1 987 295
Andre inntekter	2	409 109	0	416 580	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>685 894</b>	<b>0</b>	<b>739 688</b>	<b>1 987 295</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	0	0	1 034	6 204
Styrehonorar	4	0	0	7 333	44 000
Revisjonshonorar	4	0	0	1 333	8 000
Forretningsførerhonorar		14 583	0	14 333	89 250
Konsulenttjenester	5	89 228	0	0	170 000
Drift og vedlikehold	6	6 870	0	54 166	639 454
Forsikringer		17 162	0	22 000	100 303
Kommunale avgifter		0	0	88 000	500 621
Kostn. til sameier		0	0	10 400	0
Energi/fyring	7	20 000	0	71 507	295 000
Kabel-TV og bredbånd	8	25 720	0	27 720	179 520
Andre driftskostnader	9	11 575	0	3 691	34 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>185 138</b>	<b>0</b>	<b>301 517</b>	<b>2 066 352</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 756</b>	<b>0</b>	<b>438 171</b>	<b>-79 057</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		8	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>	<b>438 171</b>	<b>-79 057</b>
Overført til/fra egenkapital	10	500 763	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5073 Rykkinntoppen 1 Boligsameie



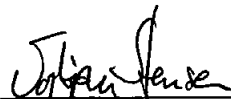
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 970	0
Kortsiktige fordringer		46 800	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 728	0
Bank		653 700	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opplyent egenkapital	10	500 763	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>500 763</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		184 179	0
Gjeld til selskap / beboer		45 394	0
Annen kortsiktig gjeld		65 862	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>295 435</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>796 198</b>	<b>0</b>

Lillestrøm 31.12.20  
Rykkintoppen 1 Boligsameie

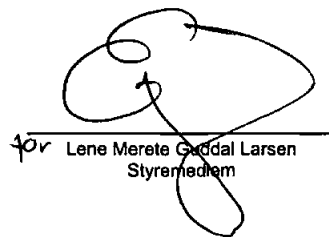
Sted: Rykkinn, dato: 25.3.2021



Liv Sjølie Amble  
Styreleder



Torbjørn Stensen  
Styremedlem



for Lene Merete Gaddal Larsen  
Styremedlem

5073 Rykkintoppen 1 Boligsameie



## NOTER

### 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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	250 010	0
Kabel-TV/bredbånd	26 775	0
<b>Sum</b>	<b>276 785</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Innbetalt Oppstartskapital	409 109	0
<b>Sum</b>	<b>409 109</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
--	------	------

Sameiet har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
--	------	------

Sameiet er stiftet i 2020 og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
--	------	------

Juridisk rådgivning	38 100	0
Andre fremmede tjenester	51 128	0
<b>Sum</b>	<b>89 228</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
--	------	------

Heiskostnader	3 005	0
Brannsikring	3 865	0
<b>Sum</b>	<b>6 870</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
--	------	------

Biovarme, fjernvarme, gass	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Gjelder strøm til bergvarme.

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
--	------	------

Kabel-TV	25 720	0
<b>Sum</b>	<b>25 720</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
--	------	------

Nøkler, låser og skilt	8 463	0
Andre kontorkostnader	2 250	0
Velferdskostnader	862	0
<b>Sum</b>	<b>11 575</b>	<b>0</b>



**NOTER**

**Note 10 - Opptjent egenkapital**

	2020	2019
Tilført til/fra EK fra årets resultat	500 763	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	500 763	0
Annen egenkapital 31.12	500 763	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>

**Note 11 - Arbeidskapital**

	2020	2019
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	500 763	0
B. Årets endringer arbeidskapital	500 763	0
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>
Omløpsmidler	796 198	0
- Kortsiktig gjeld	295 435	0
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>500 763</b>	<b>0</b>



Til årsmøtet i Rykkintoppen 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert Rykkintoppen 1 Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 500 763. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjon med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*

Det er ikke foretatt tilstrekkelig avsetning for påløpte kostnader kr 103.300 i årsregnskapet. Viser til opplysninger gitt under pkt 4 i styrets årsrapport 2020 for Rykkintoppen 1 Boligsameie.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 13. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Bilag 1 Generalforsamling Rykkinntoppen 1 Boligsameie 2021

## TRIVSELSREGLER

### Rykkinntoppen 1 Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 28. april 2021

#### Trivselsreglernes hensikt og bakgrunn

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Trivselsreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

#### 1 Overholdelse av trivselsregler

Sameier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til sameiets eiendom.

#### 2 Brudd på trivselsreglene

Ved brudd på trivselsreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av trivselsreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

#### 3 Låsing av inngangsdører og porter

Felles inngangsdører, dører til garasjene og garasjeportene skal til enhver tid være låst. Dører må ikke sperres, det vil ødelegge motoren i dørpumpa.

#### 4 Besøkende

Besøkende eller andre personer som en beboer slipper inn i sameiets fellesareal, skjer på beboerens ansvar.

#### 5 Brannvern

Hver leilighet skal ha fungerende komfyrvakt og brannslukkingsapparat. Beboerne må være kjent med sameiets brannverninstruks.

#### 6 Innvendige fellesarealer

##### 6.1 Garasjeanlegget og boder i kjeller

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av biler og innenfor markert område. Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i garasjeanlegget eller i bodene.

##### 6.2 Korridorer utenfor leilighetene

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

##### 6.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler, barnvogner, ski). Disse kan oppbevares i eiers bod.



Bilag 1 Generalforsamling Rykkinntoppen 1 Boligsameie 2021

## **7 Utvendige fellesarealer**

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Kjøring på gangstien iht oppsatt skilt.

## **8 Fasader**

Markiser, solskjerming, levegger samt beplantning m.m. på fellesareal kan kun settes opp iht. bestemmelser etablert av styret.

På terrassen skal kun oppbevares ting som hører naturlig hjemme på en terrasse.

## **9 Skilt**

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med; beboerens navn og offentlig bolignummer (f.eks. H0101).

## **10 Røyking**

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

## **11 Dyrehold**

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

## **12 Generelt om støy / lydnivå**

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

## **13 Støyende arbeider**

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

## **14 Grilling**

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder oppbevares ute på balkong

## **15 Garasje**

### *15.1 Parkering*

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester.

### *15.2 Utleie av parkeringsplass*

Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget og øvrig fellesarealet.

### *15.3 Garasjeportåpner*

Garasjeportåpner skal oppbevares et annet sted enn i parkert bil.

## **16 Avfallshåndtering**

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall) og ikke settes på bakken ved containerne.

## **17 Endring av trivselsreglene**

Endring av trivselsreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.