



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 084	2 444 759
Sum inntekter		1 478 084	2 444 759
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		853 905	523 334
Sum kostnader		910 955	580 384
Driftsresultat		567 129	1 864 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			29
Sum finansinntekter		0	29
Annen finanskostnad		116 299	236 327
Sum finanskostnader		116 299	236 327
Netto finans		-116 299	-236 298
Ordinært resultat før skattekostnad		450 830	1 628 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 830	1 628 076
Årsresultat		450 830	1 628 076
Totalresultat		450 830	1 628 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 830	1 628 076
Sum overføringer og disponeringer		450 830	1 628 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 476 233	23 476 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168	4 468
Sum fordringer		168	4 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		533 845	440 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 845	440 279
Sum omløpsmidler		534 013	444 747
SUM EIENDELER		24 010 246	23 920 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 787 749	6 336 919
Sum opptjent egenkapital		6 787 749	6 336 919
Sum egenkapital		6 789 349	6 338 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 129 953	13 482 498
Øvrig langsiktig gjeld		3 520 000	3 520 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 649 953	17 002 498
Sum langsiktig gjeld		16 649 953	17 002 498
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		423 232	443 624
Leverandørgjeld		139 558	64 120
Annen kortsiktig gjeld		8 154	72 220
Sum kortsiktig gjeld		570 944	579 963
Sum gjeld		17 220 897	17 582 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 010 246	23 920 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266286

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTERTUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 084	2 444 759
Sum inntekter		1 478 084	2 444 759
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		853 905	523 334
Sum kostnader		910 955	580 384
Driftsresultat		567 129	1 864 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			29
Sum finansinntekter		0	29
Annen finanskostnad		116 299	236 327
Sum finanskostnader		116 299	236 327
Netto finans		-116 299	-236 298
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 830	1 628 076
Årsresultat		450 830	1 628 076
Totalresultat		450 830	1 628 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 830	1 628 076
Sum overføringer og disponeringer		450 830	1 628 076



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		23 476 233	23 476 233
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		168	4 468
Sum fordringer		168	4 468

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		533 845	440 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 845	440 279

Sum omløpsmidler		534 013	444 747
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		24 010 246	23 920 980
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 787 749	6 336 919



Sum opptjent egenkapital	6 787 749	6 336 919
Sum egenkapital	6 789 349	6 338 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 129 953	13 482 498
Øvrig langsiktig gjeld	3 520 000	3 520 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 649 953	17 002 498
Sum langsiktig gjeld	16 649 953	17 002 498
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	423 232	443 624
Leverandørgjeld	139 558	64 120
Annen kortsiktig gjeld	8 154	72 220
Sum kortsiktig gjeld	570 944	579 963
Sum gjeld	17 220 897	17 582 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 010 246	23 920 980



Organisasjonsnr: 985 591 350
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Brl Ryttertunet

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 3443





Velkommen til årsmøte i Brl Ryttertunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3443>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Ryttertunet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rune Andre Finvik er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3443.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen A. Anfindsen
- Rune Andre Finvik



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Audun Kloster

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karoline Nyhus



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Audun Kloster	Puntsnes 33
Styremedlem	Karoline Nyhus	Ryttersvingene 174 A
Styremedlem	Malene Olsen	Ryttersvingene 174 B
Varamedlem	Jørgen Alvestad Anfindsen	Ryttersvingene 168 A
Varamedlem	Rune Andre Rimereit Finvik	Ryttersvingene 166 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Brl Ryttertunet

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Ryttertunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985591350, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Ryttersvingene 164-178

Gårds- og bruksnummer:

40 1398

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

Brl Ryttertunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 478 084.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader 01.09.21.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 910 955.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mer på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 450 830 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 450 830.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -36 931 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi negative disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 1 000 000 og en økning av felleskostnader på 26,45 % 01.09.21. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 257 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Budsjettet med 128 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er det budsjettet med kr 120 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Ryttertunet.

Lån

Brl Ryttertunet har lån i Husbanken og OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Har økt med kr. 1 430 i 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022. Styre tok opp et lån på kr. 1 000 000 og økte felleskostnadene med 26,45% 01.09.21 og mener at dette skal være til hjelp med å styrke likviditeten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Ryttertunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Ryttertunets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemiusgate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

3443.pdf



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Ryttertunet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-135 216	-65 307	-135 216	-36 931
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	450 830	1 628 076	634 150	761 250
Tillegg for nye langsiktige lån 15	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-852 545	-778 865	-791 000	-843 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-919 120	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	98 285	-69 909	-156 850	-81 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-36 931	-135 216	-292 066	-118 681
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	534 013	444 747		
Kortsiktig gjeld	-570 944	-579 963		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-36 931	-135 216		





BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		846 084	944 839	856 596	844 560
Innkrevde felleskostnader	2	632 000	580 800	580 404	807 440
SUM DRIFTSINNEKTER		1 478 084	1 525 639	1 437 000	1 652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 920	-3 750	-3 700	-49 500
Forretningsførerhonorar		-47 530	-46 375	-47 800	-50 000
Konsulenthonorar	6	-20 331	-10 694	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-359 049	-172 247	-230 000	-257 000
Forsikringer		-112 526	-93 776	-103 200	-120 000
Kommunale avgifter	8	-123 219	-91 940	-103 400	-128 000
Energi/fyring	9	-59 271	1 527	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 807	-95 830	-99 000	-99 000
Andre driftskostnader	10	-28 052	-7 049	-14 500	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-910 955	-580 384	-671 850	-786 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		567 129	945 255	765 150	865 250
Innbetalt andel fellesgjeld		0	919 120	0	0
DRIFTSRESULTAT		567 129	1 864 375	765 150	865 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	29	0	0
Finanskostnader	11	-116 299	-236 327	-131 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 299	-236 298	-131 000	-104 000
ÅRSRESULTAT		450 830	1 628 076	634 150	761 250
Overføringer:					
Til annen egenkapital		450 830	1 628 076		





BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
SUM ANLEGGSMIDLER		23 476 233	23 476 233
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	168	4 468
Driftskonto OBOS-banken		533 841	440 275
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		534 013	444 747
SUM EIENDELER		24 010 246	23 920 980
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	6 787 749	6 336 919
SUM EGENKAPITAL		6 789 349	6 338 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 129 953	13 482 498
Borettsinnskudd	16	3 520 000	3 520 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 649 953	17 002 498
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 558	64 120
Påløpte renter		50 426	76 092
Påløpte avdrag		372 806	367 532
Energiavregning	17	7 855	52 429
Annen kortsiktig gjeld	18	299	19 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		570 944	579 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 010 246	23 920 980
Pantstillelse	19	25 020 000	24 020 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 14.03.2022

Vedlegg 1

BESKIVELSE

3443.pdf

Transaksjon 09222115557464988565



Signert MAK, KN, MO



Styret i Borettslaget Ryttertunet

Magne Audun Kloster

Karoline Nyhus

Malene Olsen

Vedlegg 1

BBKVTØET

3443.pdf

Transaksjon 09222115557464988565



Signert MAK, KN, MO



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har pr. 31.12.21 negative disponible midler. Årsaken er tidligere høyere kostnader enn innkrevde felleskostnader. Borettslaget har tatt opp lån i 2022 som vil gi positive disponible midler.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER





Andel fellesutgifter	632 000
Kapitalkostnader på IN-lån	845 916
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	168
Overført til kapitalkostnader	-846 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	632 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 331
SUM KONSULENTHONORAR	-20 331

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 610
Drift/vedlikehold VVS	-127 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 384
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 049

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 444
Vann- og avløpsavgift	-16 184
Avløpsavgift	-27 322
Renovasjonsavgift	-59 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-123 219

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-59 271
------------	---------





SUM ENERGI / FYRING **-59 271**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-15 818
Gressklipping	-5 820
Andre fremmede tjenester	-122
Trykksaker	-582
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 650
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-949
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 052

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-104 453
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-805
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 209
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-20
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 812
SUM FINANSKOSTNADER	-116 299

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	20 741 187
SUM BYGNINGER	20 741 187

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.40/bnr.1398

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	168
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	168

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 177 069
Egenkapital fra IN tidligere	919 120
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-308 440
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 787 749

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over





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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-300 000
Nedbetalt tidligere	236 826
Nedbetalt i år	63 174

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	47 740

-452 260

Husbanken, HUS601

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,719 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 661 556
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	741 631
Nedbetalt tidligere, IN	919 120
Nedbetalt i år, IN	0

-12 677 693

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 129 953

Lånet er et annuitetslån

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

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-3 520 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -3 520 000

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-150 400
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER -150 400

KOSTNADER

Fjernvarme	204 734
------------	---------

SUM KOSTNADER 204 734





Andel boligselskap, overført resultat	-60 871
Uoppgjorte avregninger	-1 318

Skyldig til beboere, energiavregning

-7 855

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

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning ved flytting brensel	-299
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-299

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	13 129 953
Påløpte avdrag	372 806
Beregnete IN-forpliktelser	610 680
TOTALT	17 633 439

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 741 187
	2 735 046
TOTALT	23 476 233





Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562371. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 3443 **Selskapsnavn:** Brl Ryttertunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Rune Andre Finvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Jørgen A. Anfindsen

Rune Andre Finvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Magne Audun Kloster

Varadelegat (1 skal velges)

Karoline Nyhus

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.